

**STEUNPUNT
WONEN**

Segmenten op de Vlaamse Woningmarkt

Een empirische benadering

Kristof Heylen



Vlaanderen
is wonen

www.steunpuntwonen.be

Gelieve naar deze publicatie te verwijzen als volgt:

Heylen, K. (2017). *Segmenten op de Vlaamse Woningmarkt. Een empirische benadering*. Leuven: Steunpunt Wonen.

Voor meer informatie over deze publicatie kristof.heylen@kuleuven.be

In deze publicatie wordt de mening van de auteur weergegeven en niet die van de Vlaamse overheid. De Vlaamse overheid is niet aansprakelijk voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de opgenomen gegevens.

D/2017/4718/023 – ISBN 9789055506378

© 2017 STEUNPUNT WONEN

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

No part of this book may be reproduced in any form, by mimeograph, film or any other means, without permission in writing from the publisher.

p.a. Secretariaat Steunpunt Wonen
p/a HIVA - Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving
Parkstraat 47 bus 5300, BE 3000 Leuven

Deze publicatie is ook beschikbaar via www.steunpuntwonen.be

Inhoud

Inleiding	4
1. Woningmarkt-segmentering en trends op de woningmarkt	6
1.1 Definitie en identificatie van marktsegmenten	6
1.2 Woningmarkt-segmenteringen in België/Vlaanderen	7
1.3 Algemene trends op de woningmarkt	9
1.3.1 Evolutie eigendomsstatuut en bewonersprofiel deelmarkten	9
1.3.2 Evolutie inzake betaalbaarheid, kwaliteit en woningkenmerken	10
2. Methodologie	13
2.1 Clusteranalyse	13
2.2 Selectie van variabelen	14
2.2.1 Structurele (woning) kenmerken	14
2.2.2 Kenmerken van de bewoners (vraagzijde)	15
2.2.3 Ruimtelijke kenmerken	15
2.2.4 Selectie van variabelen voor de clusteranalyse met enkel woningkenmerken	16
3. Segmenten op de private huurmarkt	17
3.1 Segmenten op basis van woning- en bewonerskenmerken	17
3.1.1 Algemeen beeld	17
3.1.2 Woningkenmerken van segmenten private huurmarkt	19
3.1.3 Bewonerskenmerken van segmenten private huurmarkt	21
3.1.4 Betaalbaarheid segmenten private huurmarkt	24
3.1.5 Vergelijking van segmenten in 2005 en 2013	26
3.2 Segmenten private huurmarkt op basis van enkel woningkenmerken	34
3.2.1 Algemeen	34
3.2.2 Woningkenmerken van de segmenten	35
3.2.3 Bewonerskenmerken van de segmenten	38
4. Segmenten op de eigendomsmarkt	40
4.1 Clusters op basis van woning- en bewonerskenmerken	40
4.1.1 Algemeen beeld	40
4.1.2 Woningkenmerken van segmenten eigendomsmarkt	42
4.1.3 Bewonerskenmerken segmenten eigendomsmarkt	44
4.1.4 Betaalbaarheid segmenten eigendomsmarkt	46
4.1.5 Vergelijking segmenten van 2005 en 2013	48
4.2 Segmenten eigendomsmarkt op basis van enkel woningkenmerken	53
4.2.1 Algemeen	53
4.2.2 Woningkenmerken van de segmenten	53
4.2.3 Bewonerskenmerken van de segmenten	56
5. Transitie tussen segmenten en deelmarkten	58
6. Besluit	60
6.1.1 Algemeen	60
6.1.2 Segmentering private huurmarkt	60
6.1.3 Segmentering eigendomsmarkt	62
Referenties	71

Inleiding

Het is algemeen bekend dat de woningmarkt geen homogeen geheel vormt. Vooreerst is er de traditionele opdeling tussen de markt van eigendoms- en huurwoningen. Binnen deze laatste bestaat er een bijkomend structureel verschil tussen private en sociale huurwoningen. Maar ook binnen deze deelmarkten zijn er verschillende segmenten te onderscheiden met een eigen profiel en dynamiek. Het opzet van de studie is om deze segmenten op de Vlaamse woningmarkt op een empirische manier te onderscheiden en beschrijven.

De eerste analyses van het GWO 2013 gaven ons reeds een beeld van het woning- en bewonersprofiel van de eigendom- en huursector in Vlaanderen, en de evolutie hiervan tussen 2005 en 2013. Met voorliggende studie willen we ook nagaan in hoeverre de vastgestelde evoluties zich hebben voorgedaan binnen alle segmenten van de woningmarkt of dat ze eerder geconcentreerd zijn in één of enkele. We zullen daarbij nagaan of de segmenten die werden onderscheiden in de vaak aangehaalde studie van Le Roy et al. (2008) nog bestaan in 2013 en in welke mate de samenstelling is gewijzigd. We bekijken ook tot welke segmenten de recent gebouwde woningen (sinds 2005) behoren.

Woningmarktsegmenten worden in woononderzoek doorgaans afgebakend met een ruimtelijke indeling of met structurele kenmerken zoals het woningtype en de woninggrootte. De indeling gebeurt op basis van kennis van de woningmarkt of volgens een empirische analyse waarin exploratief gezocht wordt naar het bestaan van segmenten.

De structurele woningverschillen gaan echter ook gepaard met verschillen in bewonersprofiel. Zo bestaan er evidente linken tussen huishoudtype en woningtypologie of tussen inkomen en woningprijis/huur. Voor het beleid is het echter nuttig om ook de minder evidente verbanden die er bestaan tussen woning- en bewonerskenmerken bloot te leggen. Zo is het interessant om het bestaan en de omvang van problematische segmenten vast te stellen waar verschillende woonproblemen tegelijk voorkomen, of om de woonsituatie van bepaalde doelgroepen (bv. jongeren/ouderen/eenoudergezinnen) nader in kaart te brengen.

Het is de bedoeling van deze studie om met behulp van de data van het Grote Woononderzoek uit 2013 op een empirische wijze segmenten af te bakenen waarin zowel woning- als bewonerskenmerken zijn opgenomen. Dit zal gebeuren voor zowel de private huurmarkt als de eigendomsmarkt. Aanvullend zal ook een analyse worden uitgevoerd waarin segmenten worden afgebakend op basis van enkel structurele (woning)kenmerken. De techniek waarmee de empirische segmentering zal uitgevoerd worden valt onder de noemer clusteranalyse. Omwille van de apart gereguleerde prijsvorming en de toelatingsvoorwaarden in de sociale huursector nemen we deze deelmarkt niet op in de analyse.

In Vlaanderen werd reeds enkele keren een woningmarkt-typologie opgesteld. De laatste keer gebeurde dit door Le Roy et al. (2008) met data van de Woonsurvey 2005. Toen werden er op basis van een clusteranalyse drie segmenten op de private huurmarkt onderscheiden. Eén segment, goed voor een derde van de woningen, werd omschreven als een problematisch segment waar kwaliteits- en betaalbaarheidsproblemen samenkwamen. De eigendomsmarkt werd ingedeeld in 5 segmenten waarvan één cluster, die een vijfde van de eigenaars bevatte, werd benoemd als het segment met jonge gezinnen in minder kwalitatieve woningen.

In het eerste hoofdstuk lichten we toe op welke manier, met welk doel en met welke technieken woningmarkt-segmenten worden afgebakend in het internationale woononderzoek. We bespreken ook de historie van de indelingen die in Vlaanderen zijn uitgewerkt, met bijzondere aandacht voor de empirische segmentering op basis van de Woonsurvey 2005. Daarna geven we kort de evoluties weer voor de deelmarkten in Vlaanderen die reeds zijn vastgesteld in eerder onderzoek met het GWO. De toegepaste methodologie wordt belicht in het tweede hoofdstuk. Het derde hoofdstuk bevat de resultaten voor de segmentering van de private huurmarkt; het vierde hoofdstuk de resultaten voor de

eigendomsmarkt. In het vijfde hoofdstuk staan we kort stil bij de transities die er mogelijk plaatsvinden tussen segmenten en deelmarkten. De conclusies volgen in hoofdstuk 6.

1. Woningmarkt-segmentering en trends op de woningmarkt

1.1 Definitie en identificatie van marktsegmenten

Een woningmarktsegment wordt vaak gedefinieerd als een groep woningen die redelijk dichte substituten zijn voor elkaar, maar redelijk slechte substituten voor woningen in een ander segment (Grigsby et al., 1987; Bourassa et al., 1999). Deze vervangbaarheid impliceert volgens de literatuur dat de vraagzijde onverschillig is voor een bepaalde bundel van fysieke, regionale en buurtaspecten van de wooneenheden binnen eenzelfde segment. Zowel structurele als ruimtelijke kenmerken zijn dus van belang bij het afbakenen van de segmenten. Er zijn echter bepaalde studies waarin de segmenten worden ingedeeld op basis van subgroepen aan de vraagzijde. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat de voorkeuren van deze subgroepen gebaseerd zijn op hun waardering van de ruimtelijke en structurele kenmerken van de woningen (Watkins, 2001). Woningmarktsegmentering wordt in de literatuur gebruikt voor meerdere doelstellingen: het optimaliseren van woningwaarderingen, het begrijpen van woningmarktstructuren, of het uitdenken van gepaste marktstrategieën.

In economische studies worden marktsegmenten opgesteld en toegepast om woningprijsschattingen via hedonische prijsanalyses te optimaliseren, op nationaal, regionaal of lokaal niveau (Islam & Asami, 2009). Er wordt dan per potentieel segment een apart hedonisch regressiemodel opgesteld. In zulk een model wordt de impact geschat van verschillende woning- en liggingskenmerken op de woningprijs. Als de geschatte regressie-coëfficiënten (en bijgevolg de prijs van een identieke woning) significant verschillen tussen de modellen, wijst dit op het bestaan van meerdere marktsegmenten in de betreffende regio. M.a.w. als een hypothetische identieke woning aan een verschillende prijs wordt verkocht in verschillende potentiële segmenten, bewijst dit volgens de micro-economische theorie dat er verschillende segmenten bestaan. Woningwaarderingen zullen dan ook accurater gebeuren als er in deze regio met meerdere segmenten en bijhorende modellen wordt gewerkt (zie o.a. Good & Thibodeau, 2007; Bourassa et al., 2007; Dunse et al., 2002).

Segmentering wordt ook gebruikt in onderzoek om problematische marktsegmenten te onderscheiden en te beschrijven of om de woonsituaties van doelgroepen van het beleid nader in kaart te brengen (Vanneste et al., 2007; Le Roy et al., 2008). In Nederland wordt er op dit vlak onderzoek gedaan naar zogenaamde woonmilieutypologieën. Deze typologieën zijn gebaseerd op de verwevenheid van ruimtelijke, woning- en bewonerskenmerken (van Diepen & Arnoldus, 2003).

De vraag is hoe de verschillende segmenten geïdentificeerd kunnen worden. In de meeste studies worden de segmenten ingedeeld op basis van kennis van de woningmarkt of assumpties over samenhang van bepaalde kenmerken. Dit wordt de *a priori benadering* genoemd. Daarentegen passen verschillende onderzoekers systematische clustering-technieken toe om woningmarktsegmenten te onderscheiden, wat de *empirische benadering* wordt genoemd (Chen et al., 2008). Met de exploratieve empirische benadering kunnen ook de minder evidente samenhangen geïdentificeerd worden. Een ander voordeel t.o.v. de *a priori* indelingen is dat de vooroordelen van de onderzoekers buiten spel worden gezet. Tot slot worden bij de empirische segmenteringen niet alle observaties op een 'zuivere' manier ingedeeld in klassen. Zo is het niet uitgesloten dat het segment van slechte woningen ook een aantal goede woningen zal bevatten, die dan wel lijken op de slechte woningen voor de andere kenmerken (bv. woninggrootte, bouwjaar). Dit is uiteraard een nadeel, maar het voordeel is dat het aantal segmenten beperkt en overzichtelijk blijft. Niet voor elke mogelijke categorie wordt er immers een segment onderscheiden. Dit maakt het ook mogelijk om een relatief groot aantal kenmerken op te nemen in de analyse. De *a priori benadering* is dan weer interessant wanneer specifieke groepen van woningen dienen te worden afgebakend, maar dit is voor onze studie minder relevant.

Dikwijls wordt in een eerste fase van een empirische segmentering het aantal variabelen gereduceerd tot enkele logische samenvattende componenten die een label krijgen. Dit gebeurt via factor- of principale componenten analyse (PCA) (Bourassa et al., 1999, 2003; Adair et al., 1995; Day, 2003). Vervolgens worden deze nieuwe variabelen gebruikt in een clusteranalyse om meerdere segmenten af te bakenen. In een clusteranalyse worden observaties (woningen) samengevoegd op basis van een nabijheidsscore m.b.t. meerdere variabelen, terwijl de clusters onderling zo sterk mogelijk verschillen op deze variabelen. Er worden dus homogene groepen gevormd die onderling zo heterogeen mogelijk zijn.

Bij segmentering op basis van structurele woningkenmerken worden onder meer indelingen gemaakt op basis het woningtype, de vloeroppervlakte of de grootte van de grond. Een groot deel van onderzoeken maakt enkel gebruik van deze structurele kenmerken. Maar er komen ook combinaties voor met ruimtelijke kenmerken en karakteristieken van de vraag.

Bij ruimtelijke segmenteringen worden zones of buurten met gelijkende woningkenmerken (bv. % appartementen of gemiddeld aantal kamers) en/of socio-economische huishoudenkenmerken (bv. % werklozen) bij elkaar gevoegd (Bourassa et al., 1999). Meestal gebeurt deze indeling op basis van a priori kennis van de markt. Sommige onderzoeken maken echter gebruik van empirische segmentering. Dit laatste gebeurt met een heel reeks variabelen, waarvoor technieken van datareductie worden gebruikt. In de studie van Le Roy et al. (2008) voor Vlaanderen werd de ruimtelijke dimensie niet op deze manier meegenomen, maar werd een ruimtelijke variabele op woningniveau in de clusteranalyse opgenomen.

Tot slot zijn er ook studies die enkel vraagkenmerken gebruiken om de segmentering uit te voeren (Munro, 1986). Er wordt dan verondersteld dat bepaalde bewonerskenmerken zoals het inkomen of de huishoudsamenstelling de voorkeuren m.b.t. de structurele en ruimtelijke kenmerken vorm geven of limiterend werken. Zo zullen lage inkomensgroepen eerder positief staan t.o.v. bepaalde achterstandsbuurten of woningtypes (bv. kleinere rijwoning) dan hogere inkomensgroepen. Anderzijds beperkt een laag inkomen ook de mogelijkheden inzake woninggrootte en ligging. De grootte van het huishouden beperkt dan weer de mogelijkheden op vlak van woningtype en ligging (bv. weinig grote woningen in stedelijk gebied). Het lijkt ons wel een extreme stellingname dat de variatie in woning- en ruimtelijke kenmerken tussen en binnen segmenten volledig kan worden opgevangen met verschillen in kenmerken van de vraag. Volgens ons is het eerder aangewezen om een segmentering uit te voeren met een combinatie van structurele, ruimtelijke en bewonerskenmerken. Op deze manier kunnen ook woonsegmenten aangeduid worden waar meerdere problemen samen voorkomen.

1.2 Woningmarkt-segmenteringen in België/Vlaanderen

Een eerste vaak gebruikte segmentering in België werd uitgevoerd door Kesteloot et al. (1999) op basis van de Volkstelling uit 1991. Er werd een a priori indeling uitgewerkt die enkel gebruik maakte van structurele kenmerken, zijnde het eigendomsstatuut, het comfortniveau en het bouwjaar. De indeling zag er als volgt uit:

- Residuele huursector: huurwoningen zonder klein comfort, ongeacht het bouwjaar;
- Primaire huursector: huurwoningen gebouwd na 1945 met comfort;
- Middelmatige huursector: huurwoningen gebouwd voor 1945 met comfort;
- Residuele koopsector: eigendomswoningen zonder klein comfort, ongeacht bouwjaar;
- Primaire koopsector: eigendomswoningen gebouwd na 1945 met comfort;
- Secundaire koopsector: andere eigendomswoningen met comfort.

Sociale woningen werden niet opgenomen in de indeling omdat deze niet konden onderscheiden worden met de data van de Volkstelling.

Bij de analyses op basis van de Socio-economische enquête 2001, de opvolger van de Volkstelling 1991, werd deze indeling geactualiseerd omdat de comfortindicator vervangen werd door een nieuwe. De benaming van de segmenten bleef wel behouden. De residuele huur- en koopsector bleken een eerder beperkte omvang te kennen, met resp. 1,4% en 2,5% van de woningmarkt (Vanneste et al., 2007). In dezelfde studie werd ook een nieuwe indeling uitgewerkt, die kan omschreven worden als een ruimtelijke segmentering met een empirische benadering. Het doel was om de ruimtelijke spreiding in kaart te brengen van diverse segmenten die van elkaar verschillen op vlak van structurele- en vraag-gerelateerde kenmerken. De opgenomen woningkenmerken waren het woningtype, de woninggrootte, de bouwperiode en de kwaliteit/staat. De bewonerskenmerken waren het eigendomsstatuut, type huishouden, het inkomen, de leeftijd en het onderwijsniveau. Via een clusteranalyse werden gemeenten gegroepeerd die anno 2001 gelijkend waren voor de opgenomen kenmerken. In totaal werden 9 segmenten onderscheiden (Vanneste et al., 2007).

De meest recente indeling die in Vlaanderen werd uitgewerkt is zoals vermeld uitgevoerd met data van de Woonsurvey 2005. Er werd voor de private huursector en eigendomsmarkt apart een empirische segmentering uitgevoerd met zowel structurele als vraagkenmerken. Ook werd gebruik gemaakt van één ruimtelijke variabele.

De clusteranalyse wees uit dat er in 2005 drie duidelijk onderscheiden segmenten waren op de Vlaamse private huurmarkt. Het eerste segment bestond uit voornamelijk oude huurders in redelijk goede woningen, en kende een omvang van 36%. Het tweede segment, dat 32% van de private huurmarkt beslaat, wordt gevormd door grotendeels jonge, welgestelde huishoudens in goede woningen. Velen binnen dit segment zijn starters op de woningmarkt. De wens om eigenaar is er groot waardoor de huursituatie vaak maar tijdelijk is. Het derde segment kreeg de benaming 'socio-economisch zwakke gezinnen in slechte huurwoningen'. Circa 31% van de private huurders behoorde anno 2005 tot dit eerder problematische segment. De analyse voor de eigendomsmarkt wees uit dat er 5 duidelijke segmenten van eigendomswoningen bestaan. De benaming en omvang van de segmenten is als volgt:

- Jongere gezinnen in minder kwalitatieve woningen (22% van de eigendomswoningen);
- Jongere gezinnen in goede woningen (20%);
- Welgestelde huishoudens in goede woningen (8%);
- Oude eigenaars in minder goede woningen, met zwakker socio-economisch profiel (23%);
- Oudere eigenaars in goede woningen, met sterk socio-economisch profiel (27%).

Zowel voor de private huurmarkt als de eigendomsmarkt bleken de leeftijd van het gezinshoofd, het inkomen en de fysische staat van de woningen variabelen die sterk bijdroegen aan de cluster-indeling. Ze werden daarom ook weerhouden bij de benaming van de segmenten. Deze drie variabelen zijn ook voor het beleid interessant, onder meer met oog op identificatie van probleemsegmenten en doelgroep-analyses (starters/ouderen). Naast deze variabelen werden bij de segmentering voor de huurmarkt ook het aantal kinderen en het opleidingsniveau van het gezinshoofd opgenomen als bewonerskenmerken en de huurprijs, bouwperiode, fysische staat, comfortniveau en aantal kamers als woningkenmerken. Bij de segmentering voor de eigendomsmarkt werden dezelfde kenmerken gehanteerd, met uitzondering van de huurprijs, en met inclusie van de graad van verstedelijking (Le Roy et al., 2008).

1.3 Algemene trends op de woningmarkt

De recente trends op de Vlaamse woningmarkt werden in kaart gebracht in meerdere studies van het Steunpunt Wonen. Dikwijls was dit op basis van de Woonsurvey 2005 en het GWO 2013, maar ook door gebruik te maken van administratieve data. Hieronder geven we enkele van de voornaamste evoluties weer die van belang zijn bij de segmentering op de woningmarkt.

1.3.1 Evolutie eigendomsstatuut en bewonersprofiel deelmarkten

Een van de voornaamste trends is dat het aandeel eigenaar-bewoners tussen 2005 en 2013 niet verder steeg maar daalde van 74 naar 70%. Daarentegen blijkt de private huurmarkt in deze periode gegroeid van 18 naar 20% (Heylen, 2015). Voor het eerst sinds WO II is er een aangroei van de private huurmarkt, in absolute termen zelfs met 90 000 huishoudens. Van alle private huurwoningen anno 2013 blijkt 10% opgetrokken na 2005. Dit kan erop wijzen dat een private huurwoning een interessante belegging is geworden in een periode van lage rendementen op financieel vermogen (Winters, 2016). Onze clusteranalyse zal verduidelijken in welke marktsegmenten de recent gebouwde huurwoningen zijn terecht gekomen.

Vóór 2005 kende Vlaanderen een decennialange toename van het aandeel eigenaars en een inkrimping van de private huursector. De groei van de private huurmarkt wordt in meerdere Europese landen vastgesteld en wordt gelinkt aan de economische crisis van 2008-2010 (Crook & Kemp, 2014). Het afsluiten van de nodige hypothecaire lening bij een woningverwerving wordt in tijden van financiële onzekerheid immers minder haalbaar voor een deel van de bevolking, terwijl de banken uit voorzorg strikter worden bij de toekenning van woonkredieten. Dit zorgt ervoor dat starters eerder voor een huurwoning kiezen en dat huishoudens langer op de huurmarkt verblijven, waardoor de vraag naar huurwoningen toeneemt (Winters et al., 2015). Op de Vlaamse private huurmarkt blijkt vooral de groep van 45 tot 64 jaar in omvang toegenomen (van 27 naar 33%).

In vergelijking met eigenaars zijn private huurders oververtegenwoordigd bij de lagere inkomens. Het inkomen van private huurders is niet significant gewijzigd tussen 2005 en 2013. Zowel het gemiddeld besteedbaar inkomen als de quintiel-verdeling kent een status quo. Voorts blijkt dat de private huurmarkt in 2013 voor de helft uit alleenstaanden bestaat, wat 8 procentpunt meer is dan in 2005, terwijl het aandeel koppels zonder kind afnam. Daarnaast is het aandeel referentiepersonen met een nationaliteit van buiten de EU sterk gestegen, van 1 naar 7% (Heylen, 2015).

Door de toekenningsvoorwaarden wordt de Vlaamse sociale huursector gekenmerkt door een zwak inkomensprofiel. Waar op de private huurmarkt nog 1 op 3 tot de 2 hoogste inkomensquintielen behoort, is dat bij de sociale huurders maar 9% (GWO). Zowel uit survey-data als de administratieve VMSW-data blijkt dat het inkomensprofiel van de sociale huurders licht versterkt is in de periode 2005-2013. Het aandeel behorend tot het laagste inkomensquintiel bedraagt volgens het GWO 44% in 2013 terwijl dat nog de helft was in 2005. De VMSW-gegevens wijzen voorts op een veroudering van het leeftijdsprofiel. Zo is er een sterke toename van de groep tussen 55 en 64 jaar (Heylen, 2016a).

Een opmerkelijke trend is dat het aandeel eigenaars tussen 2005 en 2013 enkel gedaald is onder de laagste inkomensgroepen. Verder onderzoek dient aan te tonen of er hier een cohorte-effect speelt. Mogelijk kende de oudste groep - die in de periode 2005-2013 uit de statistieken verdween - een lager inkomen dan de groep die in de plaats is gekomen. De analyse van de starters op de eigendomsmarkt wees alvast uit dat het inkomensprofiel van starters in de periode 2011-2013 niet sterker is dan van de starters uit de periode 2003-2004. Het aandeel starters behorend tot de 2 laagste inkomensquintielen (12%) was gelijk gebleven (Heylen, 2016b). De daling van het eigenaarsaandeel onder de lagere inkomens kan dus niet verklaard wordend door wijzigingen aan de instroom-zijde.

In de eigendomssector blijkt verder dat het aandeel 64-plussers is toegenomen (van 28 naar 30%) wat een uiting is van de vergrijzing van de bevolking. Hieraan gelinkt is het aandeel alleenstaanden gestegen van 20 tot 23%. De groep van koppels met kind(eren) kent een relatieve daling, net zoals de leeftijdsgroep van 35 tot 44 (Heylen, 2015).

Eerder onderzoek toonde aan dat tussen 1976 en 2005 het socio-economisch profiel van de huurders en eigenaars in Vlaanderen steeds verder uit elkaar groeide. De private huurmarkt huisvestte in toenemende mate de minstbedeelden uit de samenleving, terwijl het eigenaarsprofiel almaar sterker werd op inkomensvlak (Van Dam & Geurts, 2000; De Decker & Geurts, 2000; Heylen et al., 2007). Uit voorgaande cijfers blijkt dat deze trend, aangeduid met de term polarisering, grotendeels gestopt is na 2005.

1.3.2 Evolutie inzake betaalbaarheid, kwaliteit en woningkenmerken

De evolutie van de betaalbaarheid van wonen hangt naast de inkomensevoluties ook af van de evoluties in de woonuitgaven. Survey-onderzoek wijst uit dat de gemiddelde huurprijs in Vlaanderen met 8% gestegen is tussen 2005 en 2013, of 1% op jaarbasis bovenop inflatie. Opvallend was dat de zwakste maatschappelijke groepen (laagste inkomens, werklozen) getroffen werden door de grootste prijsstijgingen. De survey-evolutie op basis van gemiddelde huurprijzen geldt echter voor alle contracten (niet enkel de recent afgesloten) en houdt ook geen rekening met wijzigingen in de woningstock, zoals een kwaliteitsstijging. Een huurprijs-index corrigeert wel voor dit laatste en geeft bovendien de evolutie weer van de huurprijs van nieuw verhuurde woningen. Voor de periode 2000-2008 berekenden Vastmans en de Vries (2013) dat de huurprijs-index voor Vlaanderen steeg met 1% op jaarbasis in reële termen. Met een recent ontwikkelde methode concludeerden Vastmans & Lahey (2016) dat de huurprijs-index sinds 2008 quasi gelijk loopt met de evolutie van de gezondheidsindex, dus dat er in reële termen geen prijsstijging meer plaatsvindt.

De combinatie van gelijk gebleven inkomens en stijgende huurprijzen (volgens de survey-methode) heeft ervoor gezorgd dat in de periode 2005-2013 private huurders gemiddeld een groter aandeel van hun inkomen aan de huur spenderen en dat de betaalbaarheid - gemeten via de woonquote - er dus op achteruit gaat. Het aandeel dat meer dan 30% uitgeeft is toegenomen van 39 naar 52%. Ook de groep die na betaling van de huur te weinig overhoudt om menswaardig te leven, is vrij omvangrijk (30%), maar dit aandeel is stabiel gebleven (Heylen, 2015).

De hogere huurprijzen op de private markt gaan gepaard met een stijging van de woningkwaliteit tussen 2005 en 2013. Het GWO toonde dat het aandeel woningen in goede fysische staat gestegen is van 46 naar 60%, terwijl het aandeel 'matige' woningen daalde van 35 naar 25% (Van den Broeck, 2015). Ook de isolatiegraad van private woningen is aanzienlijk verbeterd, zowel voor glas-, dak-, als muurisolatie (Ceulemans & Verbeeck, 2015). Daarentegen blijkt dat het aandeel woningen in (zeer) slechte fysische staat niet sterk is afgenomen en nog 16% bedraagt in 2013. Volgens de opmeting van technische kwaliteit in het GWO 2013 is zelfs 47% ontoereikend (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2016). Uit de segment-analyse van Le Roy et (2008) bleek dat deze groep slechte woningen in grote mate bewoond is door een socio-economisch zwakkere groep in 2005. Onze nieuwe clusteranalyse zal uitwijzen in hoeverre dat in 2013 nog het geval is. De eerste GWO-analyses wezen alvast uit dat het segment van (zeer) slechte woningen een oververtegenwoordiging kent van het laagste inkomenskwintiel, eenoudergezinnen, werklozen en niet-EU burgers (Van den Broeck, 2015).

In 2013 bestaat de private huurmarkt voor 74% uit meergezinswoningen, terwijl dit in 2005 maar 58% was en 55% in 2001 (Socio-economische enquête) (Vanderstraeten et al., 2016). In absolute termen zijn er tussen 2005 en 2013 maar liefst 139 000 meergezinswoningen bijgekomen op de private huurmarkt, terwijl er 53 000 eengezinswoningen zijn verdwenen (Winters, 2016). Met onze clusteranalyse zullen we nagaan in welke marktsegmenten (lagere inkomens, ouderen) deze trend zich het sterkst

heeft voorgedaan. De spreiding van de private huurwoningen naar graad van verstedelijking blijkt wel constant tussen 2005 en 2013 (zie tabel B5 in bijlage). Private huurders zijn in beide jaartallen oververtegenwoordigd in de steden, met 27% in grootstedelijk en 20% in regionaal stedelijk gebied. Ondanks deze algemene status quo, kan het toch zijn dat de ruimtelijke spreiding binnen bepaalde segmenten veranderd is.

Tussen 2005 en 2013 zijn de woningprijzen sterk toegenomen, maar door een sterk gedaalde interestvoet en een gestegen looptijd bij de hypothecaire lening blijkt de woonquote voor starters op de eigendomsmarkt er gemiddeld niet op achteruit gegaan. In beide perioden spenderen starters gemiddeld circa 30% van het inkomen aan de afbetaling. Het aandeel startende eigenaars dat meer dan 30% van het inkomen aan de afbetaling spendeert, is wel toegenomen, wat een indicatie is van gestegen betaalbaarheidsproblemen. Verder is de looptijd gestegen met gemiddeld 3,5 jaar en bleek de eigen inbreng licht, maar niet significant toegenomen (Heylen, 2016b).

De toegenomen kost van bouwprojecten voor starters in recentere jaren hangt samen met een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. Hierdoor en dankzij de talrijke renovatie-inspanningen is de totale woningstock op de eigendomsmarkt verbeterd op kwaliteitsvlak. Zo is het aandeel woningen in goede fysische staat gestegen van 71 naar 74% in de periode 2005-2013. Maar ook het isolatieniveau is sterk verbeterd, vooral voor woningen gebouwd vóór 1970 (Ceulemans & Verbeek, 2015). Toch verkeert er nog een hardnekkig aandeel eigendomswoningen (7%) in slechte fysische staat in beide jaartallen (Van den Broeck, 2015). De technische kwaliteit blijkt in 2013 zelfs ontoereikend volgens de Vlaamse normen bij 1 op 3 eigendomswoningen (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2016). De vraag is of de kwaliteitsverbetering zich voordoet in alle segmenten van de eigendomsmarkt, of zich beperkt tot enkele. Onze clusteranalyse zal daarnaast ook uitwijzen wat het bewonersprofiel is van de groep in de slechte woningen. Eerdere analyses wezen uit dat jongeren, eenoudergezinnen en werklozen oververtegenwoordigd zijn in dit segment, maar dat er weinig samenhang bestaat met het inkomen (Van den Broeck, 2015).

Net als op de private huurmarkt is het aandeel meergezinswoningen sterk toegenomen op de eigendomsmarkt in de periode 2001-2013. Er is zelfs bijna een verdubbeling (van 8 naar 15%). Opvallend is dat de meerderheid van de meergezinswoningen die gebouwd zijn sinds 2000 bewoond is door eigenaars (53%) en maar 35% door private huurders (Vanderstraeten et al., 2016). We verwachten dan ook aanzienlijke verschuivingen in de samenstelling van de eigendom-segmenten op vlak van woningtype. Wat de graad van verstedelijking betreft bestaat er geen significant verschil tussen 2005 en 2013. In beide jaartallen woont circa 44% in het overgangsgebied en 17% in het grootstedelijk gebied (zie tabel B5 in bijlage).

De Vlaamse sociale huursector kende geen significante verbetering van de fysische staat volgens het GWO, in tegenstelling tot de andere 2 woningmarksectoren. Verder ligt het aandeel woningen in slechte staat quasi even hoog voor sociale huurders uit het eerste tot het vierde inkomenskwintiel, wat erop wijst dat het inkomen geen impact heeft op de genoten woningkwaliteit (Van den Broeck, 2016). Dat de geschatte markthuurwaarde amper verschilt tussen inkomensgroepen, is hier een andere indicatie van (Heylen, 2016a). Ook op vlak van de aanwezigheid van isolatie werd er geen significante vooruitgang gevonden voor de sociale huursector (Ceulemans & Verbeek, 2016). De sociale huurprijs bleek toegenomen in de periode 2005 en 2013 met op jaarbasis gemiddeld 1,45% boven de inflatie (VMSW-data). Dit was het gevolg van de nieuwe huurprijsberekening die werd ingevoerd vanaf 2008 en van de gemiddelde stijging van de (geschatte) markthuurwaarde. De sociale huurprijs varieert sterk tussen inkomensgroepen als gevolg van de inkomensgerelateerde huurprijsberekening (Heylen, 2016a). Tot slot wijst survey-data uit dat de betaalbaarheid, uitgedrukt volgens de woonquote, gemiddeld is afgenomen voor de sociale huurders tussen 2005 en 2013. De (beperkte) inkomensstijging bleek dus niet voldoende om de huurprijsstijging te compenseren (Heylen, 2016).

De evoluties voor de sociale huursector wijken grotendeels af van de trends in de andere deelmarkten. De sociale huursector functioneert echter op een eigen manier. Terwijl de eigendoms- en de private huurmarkt sterk onderhevig zijn aan marktwerking, is de werking van de sociale huursector in grote mate bepaald door het beleid. Beleidsmaatregelen liggen aan de basis van veranderingen en ontwikkelingen in deze sector. Vanuit het oogpunt van marktwerking, en daaruit volgend de marktsegmentatie, is de sociale huursector dan ook minder interessant (Le Roy et al., 2008). Zoals vermeld, zal de sociale huursector daarom niet worden meegenomen in de segment-analyse.

2. Methodologie

2.1 Clusteranalyse

Een clusteranalyse is de meest gebruikte methode in de internationale literatuur om een empirische marktsegmentering uit te voeren (Chen et al., 2009). Het is een exploratieve statistische techniek waarmee 'natuurlijke' groeperingen of clusters van variabelen ontdekt kunnen worden die anders niet zichtbaar zouden worden. Observaties uit een dataset worden volgens een bepaald algoritme ingedeeld in groepen/clusters, op basis van een set van geselecteerde variabelen/kenmerken, zodanig dat er een grote mate van overeenkomst bestaat voor deze kenmerken tussen observaties in dezelfde cluster, en een lage mate van overeenkomst met observaties uit een andere cluster. De clusteranalyse bepaalt de overeenkomst op basis van de waarden voor alle opgenomen variabelen maar geeft niet aan elke variabele een even groot gewicht (Everitt et al., 2001).

De selectie van variabelen bepaalt uiteraard de uitkomst van de segmentering. Het aantal variabelen dat kan worden opgenomen is in principe niet gelimiteerd. Maar hoe meer variabelen men kiest, hoe groter de kans dat de variabelen onderling verschillen, wat kan leiden tot een meer complexe uitkomst. Daarom wordt er in bepaalde gevallen voor gekozen om de variabelen-set eerst te reduceren via een factor- of principale componentenanalyse (zie hoger).

Bij een clusteranalyse kunnen normaliter enkel interval- of ratiovariabelen worden meegenomen. Een meting op intervalniveau houdt in dat een variabele wordt uitgedrukt in een numerieke waarde waarbij de verschillen of afstanden tussen de waarden betekenisvol zijn. Het nulpunt heeft hierbij echter geen betekenis. Ratiovariabelen hebben dezelfde kenmerken als interval-variabelen en kennen bovendien een betekenisvol nulpunt. Variabelen van een ander meetniveau kunnen bij de meeste clustermethoden niet worden opgenomen in de analyse. In onze analyse zullen we bepaalde ordinale variabelen - waarbij de volgorde betekenisvol is maar de verschillen niet interpreteerbaar zijn - interpreteren als quasi-interval variabelen. Hierbij gaan we ervan uit dat de afstanden tussen de rangen van de ordinale variabelen telkens even groot zijn of eenzelfde betekenis hebben (Billiet & Waage, 2005).

De clustermethode die in onze studie werd toegepast (met statistische software SPSS) heet 'twostep'. De klassieke hiërarchische clustermethode wordt afgeraden voor databestanden met meer dan 250 observaties (Everitt et al., 2001). Kenmerkend voor de twostep methode is dat de observaties in een eerste stap worden ingedeeld in preclusters, die in een volgende stap - een vorm van hiërarchische clusteranalyse - als enkele observaties worden behandeld. In deze tweede stap worden de preclusters finaal gehergroepeerd tot een vooraf opgegeven of een door de procedure voorgesteld aantal clusters. De 'log likelihood' of Euclidische afstandsmaat wordt gebruikt om de gelijkenis/afstand tussen 2 clusters te berekenen. Bij eerstgenoemde wordt een kansverdeling toegepast op de variabelen. De Euclidische afstand kan alleen gebruikt worden als alle variabelen continu zijn. In het geval van twee variabelen (x en y) wordt de Euclidische afstand tussen twee observaties (1 en 2) als volgt berekend: $\sqrt{(x_2 - x_1)^2 + (y_2 - y_1)^2}$. De afstand tussen twee clusters wordt berekend als de Euclidische afstand tussen de twee centra van de clusters. Een clustercentrum wordt gedefinieerd als de vector van de cluster-gemiddelden van elke variabele (Bacher et al., 2004). Voor onze analyses gebruikten we de Log-likelihood afstandsmaat omdat deze de inhoudelijk meest bevredigende uitkomst bood.

In de segmentering literatuur wordt naast de twostep methode (Chen, et al., 2009) ook gebruik gemaakt van de K-means cluster-methode (Bourassa et al., 1999,2003; Day, 2003). Dit is een non-hiërarchische cluster-methode waarbij het aantal clusters vooraf dient opgegeven te worden. Het voordeel van de twostep methode is dat een optimaal aantal clusters automatisch wordt berekend en dat ook categorische variabelen kunnen opgenomen worden in de set van variabelen. Bacher et al. (2004) besluiten echter op basis van een test-studie van de twostep techniek dat cluster-analyses met een

combinatie van continue (interval of ratio) en categorische variabelen een minder bevredigend resultaat geven dan analyses met enkel continue variabelen. Er wordt bij de twostep methode blijkbaar een groter belang gehecht aan de verschillen binnen categorische variabelen dan binnen continue variabelen. Daarom zullen we geen categorische variabelen opnemen in onze voornaamste cluster-analyses. We doen dit wel bij de analyses waarin enkel woningkenmerken aan bod komen. Op die manier kan het onderscheid tussen meer- en eengezinswoningen meegenomen worden. Dat het algoritme meer gewicht zal hechten aan het onderscheid naar woningtype dan aan de verschillen binnen de andere variabelen, is niet problematisch aangezien dit een cruciaal onderscheid betreft bij een structurele segmentering.

2.2 Selectie van variabelen

De selectie van de variabelen voor de basis-segmenteringen - waarin zowel woning- als bewonerskenmerken worden opgenomen - konden we in onze studie niet vrij bepalen. Een belangrijk onderdeel van de studie was immers om na te gaan of de segmenten die in de studie van Le Roy et al. (2008) werden onderscheiden ook nog in 2013 bestaan en op welke punten de samenstelling is veranderd. We nemen daarom dezelfde variabelen op als in deze studie. De variabelen-set en bijhorende argumentatie, is de volgende:

2.2.1 Structurele (woning) kenmerken

Ouderdom van de woning (bouwperiode)

Reeds diverse malen werd aangetoond dat er een sterk verband bestaat tussen de ouderdom en de kwaliteit van de woningen. Gezien het hoge aantal koopwoningen dat gerenoveerd wordt, is deze relatie niet zo vanzelfsprekend, maar blijft toch nog overeind.

We beschikken niet over het precieze bouwjaar van de woningen, maar wel binnen een aantal categorieën. Deze variabele is bruikbaar in de clusteranalyse indien hij wordt geoperationaliseerd als intervalvariabele, d.w.z. dat er vanuit wordt gegaan dat de afstand tussen de verschillende klassen even groot is.

Fysische staat van de woning (synthese-index)

In tegenstelling tot de ouderdom van de woning, kan een slechte fysische staat rechtstreeks leiden tot problemen en wantoestanden in de woningen. De fysische staat synthese-index is een ordinale variabele (met de categorieën slecht/matig/goed) die zal geïnterpreteerd worden als een quasi-interval variabele. In de clusteranalyse van 2008 werd de uitwendige technische kwaliteit - die werd vastgesteld door de woningopname - niet gebruikt, omdat dit geen bevredigend resultaat gaf. De technische kwaliteit die gemeten werd in het GWO 2013 wordt daarom ook niet opgenomen.

Aantal kamers

Een ander kenmerk van de woning dat de woonsituatie erg bepaalt, is de grootte van de woning. Vooral in functie van de huishoudensgrootte, dus de woningbezetting, levert dit relevante informatie.

Huurprijs

De kost van wonen is uiteraard een belangrijk woonaspect. Ook dit staat niet los van de andere kenmerken van de woning, en ook van de ligging van de woning: de situering binnen Vlaanderen speelt een rol, evenals de verstedelijkingsgraad, maar ook de nabije woonomgeving zelf. Voor de private huurwoningen is de keuze evident, namelijk de huurprijs. De keuze is minder evident voor de eigen-

domswoningen. Hier kan gekozen worden voor de huidige marktwaarde, de kostprijs (eventueel geïndexeerd), of de toegerekende huurwaarde (bv. kadastraal inkomen). Een schatting van de marktwaarde was echter niet beschikbaar in de Woonsurvey 2005, terwijl het kadastraal inkomen zoals bekend geen actuele inschatting meer is van de potentiële huurwaarde. De initiële kostprijs, die wel beschikbaar was in de dataset van de Woonsurvey 2005, werd niet weerhouden omdat vele woningen (circa de helft) nog een renovatie hebben gekend, waardoor de waarde gevoelig toeneemt. Om deze redenen werd er uiteindelijk beslist geen kostprijs-variabele op te nemen. Ook in de nieuwe clusteranalyse met het GWO zal er daarom geen indicator voor de woningwaarde worden opgenomen.

2.2.2 Kenmerken van de bewoners (vraagzijde)

Leeftijd van de referentiepersoon

De leeftijd is een belangrijke variabele voor de segmentering aangezien de woonsituatie en -behoefte sterk verschilt naargelang de levensfase. Specifieke groepen (relevant voor het beleid) kunnen op deze manier onderscheiden worden, zoals starters, jonge gezinnen of ouderen.

Inkomen van het huishouden

Het inkomen is een cruciale factor m.b.t. de woonsituatie. De toegang tot de woningmarkt wordt immers in sterke mate bepaald door de financiële mogelijkheden. Maar ook de woningkenmerken (ligging, grootte, kwaliteit) van de huur- of eigendomswoningen variëren met het inkomensprofiel. Het equivalent besteedbaar inkomen werd opgenomen in de segmentering van 2008, en wordt ook gebruikt in de nieuwe clusteranalyses. De aangepaste OESO-equivalentieschaal wordt gehanteerd om de inkomens vergelijkbaar te maken tussen verschillende huishoudtypes.

Aantal inwonende kinderen

Het huishoudtype is een interessante variabele om de segmentering mee vorm te geven, bv. om de situatie van eenoudergezinnen of alleenstaanden nader in kaart te brengen. Aangezien dit een categorische variabele is, werd deze niet opgenomen in de analyses van 2008. Als alternatief werd het aantal inwonende kinderen gebruikt. Dit zullen we ook doen in de nieuwe clusteranalyses. De segmenten zullen uiteindelijk wel beschreven worden volgens het huishoudtype, net zoals in de studie van 2008.

Opleidingsniveau van de referentiepersoon

Het opleidingsniveau is interessant voor de clustering omdat ze een aanduiding geeft van de socio-economische status van de referentiepersoon. De variabele kent een ordinaal meetniveau, maar wordt in de clusteranalyses geïnterpreteerd als een quasi-interval variabele. De activiteitsstatus van de referentiepersoon - die een meer accurate aanduiding geeft van de socio-economische positie - werd niet weerhouden in de clusteranalyse omdat deze een categorische variabele is. Bij de beschrijving van de segmenten komt de activiteitsstatus wel aan bod, zowel in het onderzoek van 2008 als bij de nieuwe analyses.

2.2.3 Ruimtelijke kenmerken

Graad van verstedelijking

In de studie van 2008 over de segmentering van de eigendomsmarkt werd de variabele 'graad van verstedelijking' gebruikt. Dit is een variabele die een combinatie maakt van de gebiedsindelingen van de Studiedienst Vlaamse regering (SVR) en het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV). Het is een

ordinale variabele met de categorieën grootstedelijk/regionaalstedelijk/kleinstedelijk/overgangsgebied/buitengebied. Ook deze variabele werd geïnterpreteerd in de clusteranalyse als een quasi-interval variabele waarbij de afstand tussen elke 2 categorieën even groot is. Bij de clusteranalyse voor de private huurmarkt van 2008 werd deze ruimtelijke variabele niet weerhouden omdat de uitkomst inhoudelijk minder logisch bleek als ze werd opgenomen. Ook voor de nieuwe clusteranalyses zal enkel de segmentering van de eigendomsmarkt rekening houden met de graad van verstedelijking.

2.2.4 Selectie van variabelen voor de clusteranalyse met enkel woningkenmerken

Zoals vermeld zal in deze studie ook een alternatieve segmentering worden uitgevoerd voor zowel de private huurmarkt als de eigendomsmarkt, waarbij enkel woningkenmerken worden opgenomen. Hiervoor zal ook de twostep clustermethode gebruikt worden en de GWO-data. Deze alternatieve segmentering voeren we uit om exploratieve redenen. We willen enerzijds te weten komen in welke mate de structurele kenmerken samengaan en differentiëren tussen verschillende marktsegmenten. Onder meer door ook het woningtype op te nemen. Wanneer er ook bewonerskenmerken worden opgenomen, gebeurt deze segmentering immers op een minder accurate manier. Anderzijds willen we ook nagaan in hoeverre de structurele marktsegmenten van elkaar verschillen op demografisch en socio-economisch vlak. Dit doen we aan de hand van een beschrijvende analyse van de onderscheiden clusters.

De structurele variabelen die voor de segmentering van de private huurmarkt worden gebruikt, zijn het woningtype (eengezins-/meergezinswoning), de bouwperiode, de huurprijs, het aantal kamers, de fysische staat index en de score op de technische kwaliteit. Deze laatste variabele houdt het aantal strafpunten volgens het conformiteitsonderzoek van de Vlaamse overheid. Als dit aantal boven 15 ligt, wordt de woning als ongeschikt beschouwd voor bewoning. Voor meer detail bij de uitwerking van deze variabele verwijzen we naar het Steunpunt-rapport van Vanderstraeten & Ryckewaert (2015). Voorts werd ook een ruimtelijke variabele opgenomen, zijnde de graad van verstedelijking.

De alternatieve segmentering voor de eigendomsmarkt (met enkel woningkenmerken) gebeurde met dezelfde variabelen als deze voor de private huurmarkt, met uitzondering van de huurprijs. Deze werd vervangen door de zelf-geschatte waarde van de eigendomswoning.

3. Segmenten op de private huurmarkt

3.1 Segmenten op basis van woning- en bewonerskenmerken

3.1.1 Algemeen beeld

De clusteranalyse voor de private huurmarkt wijst uit dat er in 2013 net als in 2005 drie duidelijk onderscheiden segmenten bestaan, als men de 8 genoemde indicatoren in acht neemt (tabel 1). Net als in 2005 bleek niet elke variabele echter in even sterke mate bij te dragen aan de afbakening van de clusters. De drie voornaamste 'onderscheidende variabelen' bleken - in afnemend belang - de leeftijd van de referentiepersoon, de fysische staat van de woning en het equivalent inkomen. De bouwperiode, huurprijs en het aantal kamers speelden een beperktere rol bij de cluster-afbakening.

Opmerkelijk is dat de socio-economische en woningtypologische samenstelling van de drie huursegmenten in sterke mate dezelfde blijkt in 2013 als in 2005, waardoor we de labeling grotendeels hebben overgenomen. Zelfs de omvang van de segmenten komt grotendeels overeen. Zo vinden we in 2013 een segment van 'oude huurders in goede woningen' dat 35% van de private huurmarkt beslaat. In 2005 kreeg dit segment nog de benaming 'oude huurders in *redelijk* goede woningen' mee. Zoals we verder in detail zullen bespreken, is de woningkwaliteit er in dit segment significant op vooruit gegaan. Daarnaast is er in 2013 een segment van 'jonge welgestelde huishoudens in goede woningen' met een aandeel van 35%. In 2005 vonden we een segment met een grotendeels zelfde samenstelling dat quasi even groot was (33%). Tot slot blijkt dat er ook in 2013 een segment op de private huurmarkt wordt onderscheiden dat het label 'socio-economisch zwakke huurders in slechte woningen' kan toebedeeld krijgen. De omvang van dit zwakkere bedraagt 29% in 2013 tegenover 31% in 2005.

Het is belangrijk te vermelden dat de segmenten die we onderscheiden in 2013 niet gebaseerd zijn op dezelfde huishoudens/woningen als in 2005. De clusteranalyses gebeurden op cross-sectionele bestanden en bevatten geen longitudinale component. We onderzoeken dan ook niet de exacte evolutie van de 3 segmenten maar maken een vergelijking van de samenstelling van de segmenten die in beide jaartallen eenzelfde 'label' hebben gekregen. Deze vergelijking laat ons toe om bepaalde trends op de private huurmarkt te ontdekken en nader te duiden. De vergelijking van de samenstelling van de drie segmenten in 2005 en 2013 komt in de rest van dit hoofdstuk gedetailleerd aan bod.

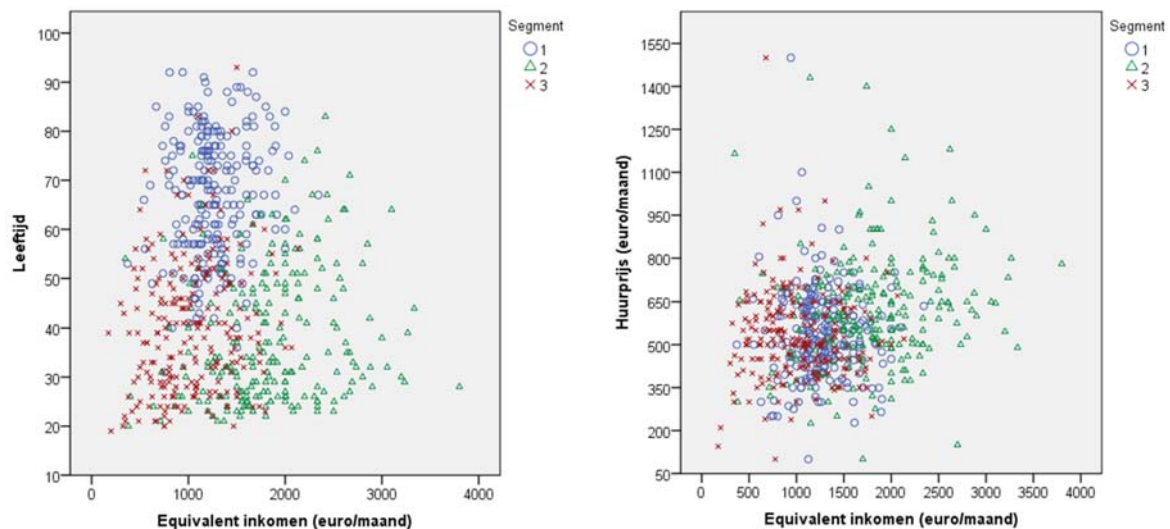
De scatterplots in figuren 1 en 2 laten zien dat de drie huursegmenten zich in 2013 sterk onderscheiden op het assenstelsel leeftijd-equivalent inkomen, terwijl dit minder het geval is voor het assenstelsel huurprijs-equivalent inkomen. Het eerste segment is aangeduid met blauw, het tweede segment met groen en het slechtere derde segment met rood. We zien dat er in de eerste cluster amper referentiepersonen zijn met een leeftijd onder 50 en dat het overgrote deel er ouder is dan 60. Verder blijkt dat het eerste en derde segment amper huishoudens bevatten met een equivalent inkomen van meer dan 2 000 euro, terwijl dit circa de helft is in het tweede segment. De scatterplots in figuren 3 en 4 zijn driemensioneel in tonen hoe de drie segmenten zich enerzijds positioneren in het drieluik leeftijd-fysische staat-equivalent inkomen (links) en anderzijds in het drieluik huurprijs-fysische staat-equivalent inkomen (rechts).

Tabel 1 Segmenten op de private huurmarkt, Vlaanderen, 2005 en 2013

Segment	Benaming	% (gewogen)	N gewogen	N ongewogen
<i>Analyse voor 2013</i>				
1	Oude huurders in goede woningen	35,5	332	225
2	Jonge, welgestelde huishoudens in goede woningen	35,4	331	227
3	Socio-economisch zwakke huurders in slechte woningen	29,1	272	231
<i>Analyse voor 2005</i>				
1	Oude huurders in redelijk goede woningen	35,5	288	-
2	Jonge, welgestelde huishoudens in goede woningen	33,3	241	-
3	Socio-economisch zwakke huurders in slechte woningen	31,1	230	-

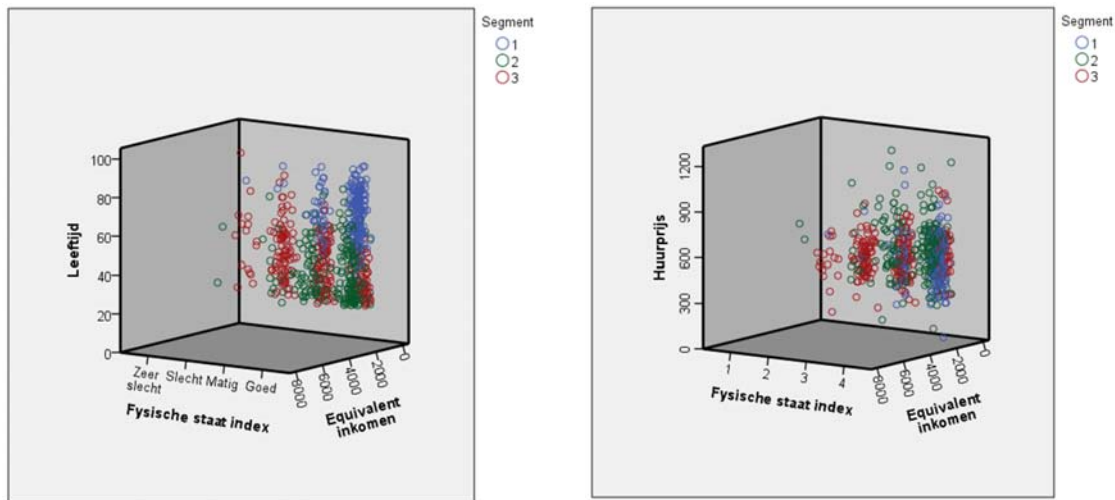
Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Figuren 1 en 2 Segmenten private huurmarkt: scatterplots voor leeftijd vs. equivalent inkomen (links) en huurprijs vs. equivalent inkomen (rechts), Vlaanderen, 2013



Bron: Grote Woononderzoek 2013

Figuren 3 en 4 Segmenten private huurmarkt: driedimensionele scatterplots voor leeftijd, fysieke staat en equivalent inkomen (links) en huurprijs, fysieke staat en equivalent inkomen (rechts), Vlaanderen, 2013



Bron: Grote Woononderzoek 2013

3.1.2 Woningkenmerken van segmenten private huurmarkt

In wat volgt zullen we de woningkenmerken van de drie private huursegmenten meer in detail bekijken. Dat de clustering in sterke mate rekening hield met de 'index fysieke staat', wordt duidelijk in tabel 2. Van segmenten 1 en 2 valt quasi elke observatie in de categorieën 'matig' en 'goed', terwijl het derde segment 42% woningen omvat in slechte of zeer slechte staat. Dit zwakkere segment telt maar 22% goede woningen. Het beste segment inzake fysieke staat is dat van de oudere huurders, waar 83% van de woningen als goed zijn gelabeld.

Wanneer we rijpercentages beschouwen (niet in tabel opgenomen), behoort 86% van de woningen in (zeer) slechte staat tot het derde segment, 4% tot het eerste segment en 10% tot het tweede segment. Slechts 11% van de 'goede' woningen behoort tot het derde segment. De bewoners van deze goede woningen in het derde segment kennen echter een zwak inkomensprofiel (gemiddeld equivalent inkomen van 960 euro), terwijl de bouwperiode dateert van vóór 1981 bij 8 op 10 en de technische kwaliteit ontoereikend is bij de helft. Op basis van dit algemeen zwakke profiel valt het dus te verantwoorden dat deze woningen in goede fysieke staat in de (zwakkere) derde cluster zijn terecht gekomen.

Ook op vlak van bouwperiode blijkt het derde huursegment het zwakste van de drie. Voor een vierde dateert de bouwperiode van vóór 1945 terwijl maar 9% dateert van na 1980 en geen enkele woning na 2005 is gebouwd. Opvallend is dat van de recente woningen (gebouwd na 2005) 39% tot het eerste segment behoort van de oudere huurders. Dat wijst erop dat vele huishoudens nog op latere leeftijd naar een nieuwbouwwoning verhuizen op de huurmarkt. Voorts behoort 6 op 10 van de woningen gebouwd sinds 2005 tot het sterke tweede segment. Nieuwbouwprojecten op de huurmarkt richten zich dus quasi niet op het zwakkere, goedkopere marktsegment.

De gemiddelde huurprijs ligt significant hoger in het tweede segment (645 euro/maand) dan in de andere twee. In het zwakkere (derde) segment ligt de gemiddelde huurprijs relatief hoog (512 euro/maand), vergeleken met het eerste segment (526 euro/maand), waar de fysieke staat van de woningen duidelijk beter is. In figuur 2 zien we dat de spreiding van de huurprijs in segment 3 relatief groot is. De standaardafwijking bedraagt er 143 euro, wat iets minder is dan in het eerste segment (157 euro). In het derde segment zijn de woningen in het overgangs- grootstedelijk gebied gemiddeld

duurder dan in de overige gebieden, met resp. 543 en 527 euro/maand. Woningen uit het derde segment blijken bovendien oververtegenwoordigd in de grootsteden (zie tabel B1 in bijlage), wat ertoe bijdraagt dat de huurprijs er relatief hoog uitvalt, gegeven de mindere fysieke staat en het oudere woningprofiel. In het grootstedelijk gebied is het liggingseffect op de prijs immers het grootst (Vastmans, te verschijnen).

Daarnaast valt het aantal kamers gemiddeld het laagst uit in het eerste segment. Dit verschil is echter beperkt, met 4,8 tegenover 5,2 in de andere segmenten.

Tabel 2 Woningkenmerken van de segmenten op de private huurmarkt, variabelen opgenomen in clusteranalyse, Vlaanderen, 2013

	Segment 1 Oude huurders in goede woningen	Segment 2 Jonge, welgestelde huishoudens in goede woningen	Segment 3 SE zwakke huurders in slechte woningen	Totaal
Omvang segment (rij %)	35,5	35,4	29,1	100,0
Woningkenmerken				
<i>Fysische staat index (%)***</i>				
(Zeer) slecht	1,8	3,9	41,9	14,3
Matig	15,1	27,2	36,0	25,5
Goed	83,1	69,9	22,0	60,3
<i>Bouwperiode (kolom %)***</i>				
Voor 1945	12,4	12,2	25,4	16,0
1946-1960	10,9	14,8	22,3	15,5
1961-1970	9,4	10,5	26,4	14,6
1971-1980	18,0	10,9	17,3	15,5
1981-1990	12,8	8,3	5,6	9,2
1991-2005	25,9	27,1	3,0	19,8
Na 2005 (rij % cursief)	10,5 (39,5)	16,1 (60,5)	0,0 (0)	9,4 (100)
Huurprijs (gemiddeld)	526 ²	645 ^{al}	512 ²	564
Aantal kamers (gemiddeld)	4,8 ^{al}	5,3 ¹	5,3 ¹	5,1

χ^2 -test voor verschil tussen segmenten: *p<0,1, **p<0,05, ***p<0,01; n.s.: niet significant.

^{1,2,3,al}: gemiddelde verschil significant (T-test, $\alpha=0,5$) van gemiddelde voor het betreffende segment.

N=683.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Verder is het interessant om de huursegmenten te analyseren voor enkele woningkenmerken die niet in de cluster-analyse werden opgenomen (zie tabel B1 in bijlage). Bepaalde woningkenmerken kennen een zekere samenhang, zoals de fysieke staat en de score van de technische kwaliteit, waardoor we ook voor deze laatste variabele uitgesproken verschillen verwachten tussen de segmenten.

Het aandeel woningen met minstens middelmatig comfort ligt - niet verwonderlijk - het laagste in het derde segment (63%), wat meer dan 10 procentpunt lager is dan in de andere clusters. Ook de technische kwaliteit van de woningen blijkt - zoals gemeten in het Grote Woononderzoek - het slechtst in het derde segment. 7 op 10 van de woningen kent er een ontoereikende technische kwaliteit, terwijl bij 38% de kwaliteit zelfs structureel ontoereikend is. Het gemiddeld aantal strafpunten bedraagt er

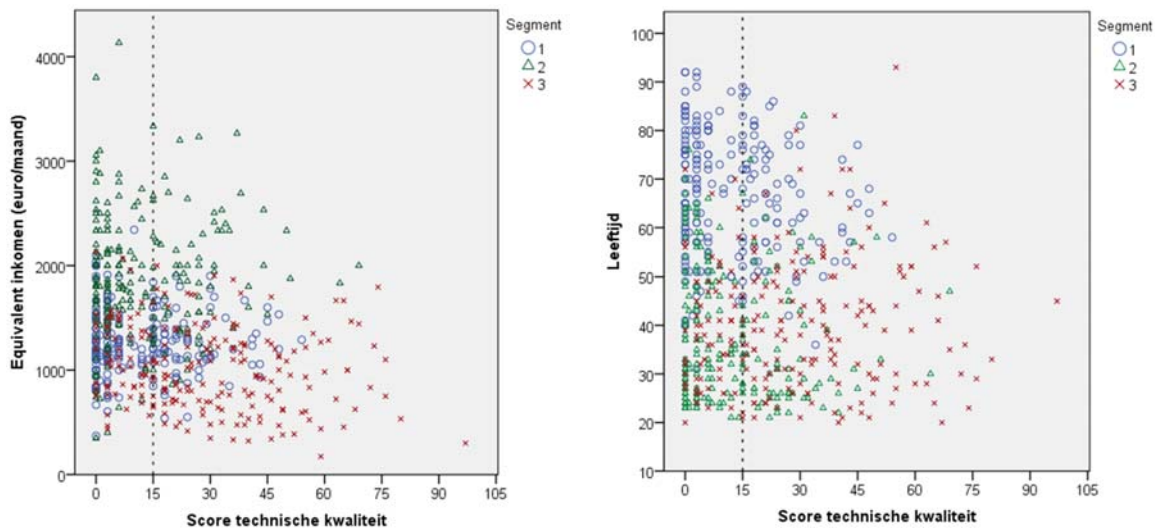
28. Voor het eerste en tweede segment valt de technische kwaliteit aanzienlijk beter uit, met een percentage structureel ontoereikende woningen van resp. 16 en 12%. Beide segmenten kennen gemiddeld 11 strafpunten.

Dat het kwaliteitsprobleem prominent aanwezig is in het zwakkere derde segment blijkt ook uit de samenhang van de index fysische staat met de indicator voor de technische kwaliteit. Van de woningen in matige staat in segment 3 is 59% ontoereikend inzake technische kwaliteit, terwijl van de woningen in (zeer) slechte staat dat aandeel oploopt tot 81%.

Het aandeel appartementen ligt het hoogst in het eerste segment (74%), wat te verwachten is gezien het oudere leeftijdsprofiel van dit segment. Verder blijkt het zwakkere derde segment het meest stedelijke, met een vijfde van de woningen in regionaalstedelijk, en 32% in grootstedelijk gebied.

In figuren 5 en 6 zien we dat, hoewel de score van de technische kwaliteit geen deel uitmaakte van de clusteranalyse, de drie segmenten zich sterk onderscheiden in een scatterplot met de score van de technische kwaliteit en equivalent inkomen (linkse figuur) of leeftijd (rechtse figuur). De stippellijn in de figuren geeft de grens aan (strafpuntenaantal van 15) waarboven de technische kwaliteit als ontoereikend wordt beschouwd volgens het Vlaamse conformiteitsonderzoek. De linkse figuur toont dat er een zekere negatieve samenhang bestaat tussen het equivalent inkomen en het strafpuntenaantal. Een laag inkomen en een ontoereikende woningkwaliteit komen in sterke mate samen voor in het derde (rode) segment. Het tweede (groene) segment kent het laagste aandeel woningen van ontoereikende technische kwaliteit (35%) en zoals eerder beschreven het grootste aandeel hoge inkomens. De rechtse figuur toont dat woningen van ontoereikende technische kwaliteit ook in grote mate voorkomen onder oudere huurders, en dus in het eerste (blauwe) segment (40%).

Figuren 5 en 6 Segmenten private huurmarkt: scatterplots voor equivalent inkomen vs. score technische kwaliteit (links) en leeftijd vs. score technische kwaliteit (rechts), Vlaanderen, 2013



3.1.3 Bewonerskenmerken van segmenten private huurmarkt

In tabel 3 wordt het demografische en socio-economische profiel weergegeven voor de drie private huursegmenten op basis van vier variabelen uit de clusteranalyse. De segmenten onderscheiden zich in sterke mate op vlak van leeftijd, zoals reeds duidelijk werd uit de scatterplots in figuren 1, 3 en 6. In het eerste segment is maar 6% jonger dan 46, is 56% ouder dan 64 en bedraagt de leeftijd gemiddeld

66 jaar. Segment 2, waar bijna de helft in de groep '18-34 jaar' valt, kent het jongste profiel. De gemiddelde leeftijd is er afgerond 39 jaar. Ook in het derde segment is men gemiddeld jonger (40 jaar) dan algemeen beschouwd op de private huurmarkt (49 jaar).

Op vlak van inkomen is het derde segment overduidelijk het zwakst, met 47% behorend tot het eerste inkomensquintiel en 26% tot het tweede quintiel. Het gemiddeld equivalent inkomen bedraagt er niet meer dan 1 050 euro/maand. In dit segment komen kwaliteits- en inkomensproblemen dus in sterke mate samen voor. Het tweede segment kent de hoogste inkomens. Hier behoort meer dan de helft tot de twee hoogste inkomensquintielen en maar 6% tot het laagste quintiel. Wat het eerste segment betreft valt het hoge aandeel op in het tweede quintiel (41%). Ook hier is het inkomensprofiel eerder zwak te noemen, met een gemiddeld equivalent inkomen van 1 289 euro/maand. In tegenstelling tot het derde segment, scoort de woningkwaliteit hier wel relatief goed (tabel 2).

Tot slot zien we dat het onderwijsniveau het laagst uitvalt in het eerste segment, wat het gevolg is van de oververtegenwoordiging van ouderen. Het onderwijsprofiel van het tweede segment oogt vrij sterk, met 54% dat een diploma hoger onderwijs heeft behaald. In het zwakkere derde segment heeft maar 18% een diploma van dat niveau behaald.

Tabel 3 Bewonerskenmerken van de segmenten op de private huurmarkt, variabelen opgenomen in clusteranalyse, Vlaanderen, 2013

	Segment 1 Oude huurders in goede woningen	Segment 2 Jonge, welgestelde huishoudens in goede woningen	Segment 3 SE zwakke huurders in slechte woningen	Totaal
Omvang segment (rij %)	35,5	35,4	29,1	100
Bewonerskenmerken				
<i>Leeftijd referentiepersoon (kolom %)***</i>				
18-34	1,5	48,8	37,5	28,7
35-44	4,5	19,1	30,1	17,1
46-64	38,3	28,2	27,2	32,5
65 en ouder	55,7	3,9	5,1	22,7
Leeftijd referentiepersoon, in jaar (gemiddeld)	66,1 ^{al}	38,9 ¹	40,1 ¹	48,9
<i>Equivalent inkomensquintiel (kolom %)***</i>				
1	18,7	6,0	46,9	22,4
2	41,0	6,9	26,2	24,6
3	27,4	21,8	22,5	24,0
4	12,7	29,6	4,4	16,3
5	0,3	25,6	0,0	12,7
Equivalent inkomen, in euro (gemiddeld)	1 289 ^{al}	2 059 ^{al}	1 050 ^{al}	1 562
Aantal kinderen (gemiddeld)	0,1 ^{al}	0,4 ^{al}	0,9 ^{al}	0,5
<i>Opleidingsniveau (kolom %)***</i>				
Lager onderwijs	18,1	0,6	8,1	9,0
Lager middelbaar	38,4	7,3	17,6	21,3
Hoger middelbaar	30,1	32,9	53,7	38,0
Hoger onderwijs	11,4	54,4	18,4	28,7
Overige	2,1	4,8	2,2	3,1

χ^2 -test voor verschil tussen segmenten: *p<0,1, **p<0,05, ***p<0,01; n.s.: niet significant.

^{1,2,3,al}: gemiddelde verschil significant (T-test, $\alpha=0,5$) van gemiddelde voor het betreffende segment.

N=683.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Ook voor de bewonerskenmerken is het interessant om de drie huursegmenten te vergelijken op een aantal variabelen die niet in de clusteranalyse zijn opgenomen (zie tabel B2 in bijlage). Zoals we konden vermoeden, blijkt het aandeel gezinnen met een tewerkgestelde referentiepersoon het hoogst in het financieel sterkere tweede segment (83%). In het zwakkere derde segment bedraagt dit aandeel maar 60% terwijl huishoudens met een werkloze en zieke/arbeidsongeschikte referentiepersoon er oververtegenwoordigd zijn (beide 13%). Logischerwijze ligt het aandeel (brug)gepensioneerden het hoogst in het oudere eerste segment (64%). Dit biedt ook een verklaring voor het eerder lage inkomen.

Wat de nationaliteit van de referentiepersoon betreft valt het hoge aandeel niet-EU burgers op in het derde segment (13%), terwijl deze amper voorkomen in het eerste (1%) en in beperkte mate in het tweede segment (5%). Het aandeel alleenstaanden ligt voorts het hoogst in het eerste segment (64%),

terwijl het socio-economisch zwakkere derde segment wordt gekenmerkt door een relatief hoog percentage eenoudergezinnen (12%).

In het GWO 2013 werd ook naar de opvatting gepeild die de referentiepersoon heeft m.b.t. de huidige woning in termen van tijdelijkheid. Men kon hierbij kiezen uit 5 vooraf bepaalde antwoordcategorieën. Het aandeel dat de huidige woning als een 'definitieve woning' beschouwt ligt het hoogst in het eerste segment (43%), terwijl men in het tweede segment eerder aangeeft dat 'de woning past bij de huidige levensfase' (49%). In dit tweede segment ziet maar 9% de huidige woning als een definitieve woning. Zoals ook aangegeven door Le Roy et al. (2009) verkeren vele welgestelde, relatief jonge huishoudens in dit segment vermoedelijk in een overgangsfase naar een eigendoms woning. In het minder kwaliteitsvolle derde segment geeft 46% aan dat de huidige woning een tijdelijke oplossing is en dat men op zoek is naar een betere. Een op tien ziet de huidige woning zelfs als een noodoplossing. De gemiddelde woonduur ligt in dit segment dan ook aanzienlijk lager dan in de andere 2 segmenten (5 versus 9 jaar).

Er is in het GWO niet gepeild naar het vermogen van de huishoudens. We hebben op basis van het besteedbaar inkomen dus maar een partieel beeld van de financiële situatie. We weten wel of de vorige woning een eigendoms- of een huurwoning was, of het ouderlijke huis. Van de (doorgaans oudere) huishoudens in het eerste segment blijkt dat 36% eigenaar was van de vorige woning. We kunnen ervan uitgaan dat een aanzienlijk deel hiervan een vermogen heeft kunnen opbouwen door de woningprijsstijging uit het recente verleden, gekoppeld aan een verhuis naar een kleinere, aangepaste woning. Het aandeel dat voordien eigenaar was, ligt lager in het tweede (26%) en het derde (10%) segment. Voor de huishoudens uit het derde segment ging de transitie van eigenaar naar huurder mogelijk gepaard met een problematische levensgebeurtenis (scheiding, verlies van werk). Hierop zijn we echter niet dieper ingegaan in deze studie.

3.1.4 Betaalbaarheid segmenten private huurmarkt

Tot slot bespreken we de situatie op vlak van *betaalbaarheid* voor de drie segmenten op de private huurmarkt. Zoals tabel 4 laat zien, scoort zowel het eerste als het derde segment niet goed volgens de woonquote-methode. Achtereenvolgens 66% en 58% vallen boven de 30%-grens in segmenten 1 en 3, terwijl de woonquote er gemiddeld resp. 34 en 35% bedraagt. Daarentegen valt in het sterkere tweede segment maar 1 op 4 boven de woonquote-grens van 30% en komt het gemiddelde uit op 24.

Het gedaalde inkomen van de vele gepensioneerden in het eerste segment speelt hen dus parten bij de betaling van de huur. Maar zoals hierboven belicht, beschikt een significant deel van deze groep over een vermogen afkomstig van verkoop van de vorige woning om hiervoor te compenseren. In het eerste segment geeft dan ook 94% aan dat ze het afgelopen jaar geen problemen hebben gekend met het betalen van de vaste of bijkomende woonkosten.

Volgens de methode van het resterend inkomen oogt de betaalbaarheid het slechtst voor het derde segment. Bijna de helft valt onder de norm van het resterend inkomen (RI-norm) wat inhoudt dat men na betaling van de huur niet voldoende middelen overhoudt om op een menswaardige manier te kunnen deelnemen aan de samenleving. In het tweede segment bedraagt dit aandeel maar 8%. Daarnaast ligt het equivalent resterend inkomen in het derde segment gemiddeld niet hoger dan 706 euro/maand. Ook het aandeel dat aangeeft betalingsproblemen te hebben gekend met de woonkost ligt het hoogst in het derde segment (17%). Hierbij geeft 3% zelfs aan elke maand opnieuw problemen te hebben gekend. Dat men over weinig eigen middelen beschikt in dit segment, blijkt uit het hoge aandeel (33%) dat de betaling van de huurwaarborg een (zeer) zware last vond.

Het zwakke inkomensprofiel in het derde segment zorgt er dus voor dat een aanzienlijk deel - ondanks de keuze voor woningen die niet in goede staat verkeren - toch geconfronteerd wordt met een betaalbaarheidsprobleem. Zoals we hoger al bespraken, ligt de huurprijs in dit segment gemiddeld niet veel lager dan in het sterkere tweede segment en zelfs even hoog als in het eerste segment.

Tabel 4 Betaalbaarheidsindicatoren van de segmenten op de private huurmarkt, niet opgenomen in clusteranalyse, Vlaanderen, 2013

	Segment 1 Oude huurders in goede woningen	Segment 2 Jonge, welgestelde huishoudens in goede woningen	Segment 3 SE zwakke huurders in slechte woningen	Totaal
Woonquote > 0,3***	66,0	25,7	57,7	46,8
Woonquote, gemiddeld	35,8 ²	24,5 ^{1,3}	34,4 ²	30,9
Resterend inkomen < RI-norm***	32,7	8,1	48,3	28,1
Equivalent resterend inkomen, in euro (gemiddeld)	835 ^{al}	1 582 ^{al}	706 ^{al}	1 126
<i>Problemen met betalen vaste woonkost in afgelopen jaar (kolom %)</i> ***				
Geen enkele keer	93,7	93,8	82,7	90,6
Een of meerdere keren	6,0	5,7	14,7	8,4
Elke maand opnieuw	0,0	0,3	2,6	0,9
Betaling huurwaarborg was (zeer) zware last (%)***	20,2	13,9	33,5	21,7

χ^2 -test voor verschil tussen segmenten: *p<0,1, **p<0,05, ***p<0,01; n.s.: niet significant.

^{1,2,3,al}: gemiddelde verschil significant (T-test, $\alpha=0,5$) van gemiddelde voor het betreffende segment.

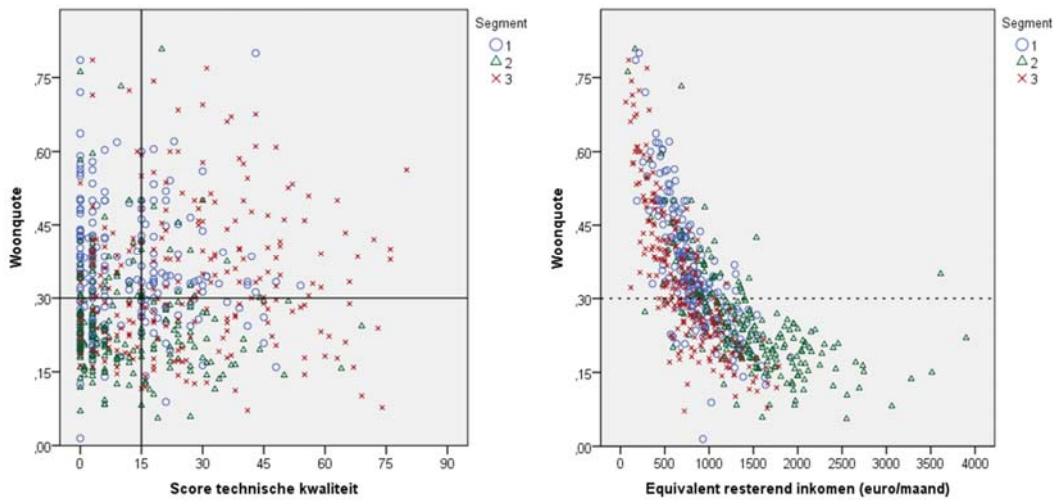
N=683.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

In figuur 7 (scatterplot, links) wordt de samenhang tussen de woonquote en het (equivalent) resterend inkomen grafisch weergegeven voor de drie segmenten. Hier wordt visueel verduidelijkt dat in clusters 1 en 3 een groot aandeel boven de 30% woonquote-grens uitkomt, maar dat dit in de derde cluster vaker gepaard gaat met een lager (equivalent) resterend inkomen. Het sterkere tweede (groene) segment valt grotendeels - voor drie vierden - onder de 30% grens inzake woonquote en kent de hoogste resterende inkomens.

De scatterplot van figuur 8 verduidelijkt de samenhang tussen de betaalbaarheid (woonquote) en kwaliteit (score technische kwaliteit) voor de 3 segmenten op de private huurmarkt. Zowel de norm voor de woonquote (30%) als voor de technische kwaliteit (15 strafpunten) zijn weergegeven via volle lijnen, waardoor het diagram in vier gebieden wordt verdeeld. Het gebied rechtsboven is het meeste precaire omdat problemen inzake betaalbaarheid en kwaliteit er samen voorkomen. We zien dat vooral het derde, rode segment hier sterk vertegenwoordigd is. Ook het eerste, blauwe segment is er relatief sterk vertegenwoordigd maar de observaties vallen er dichter tegen de normatieve lijnen. Dit geeft aan dat de problematiek er minder groot is dan in het derde segment. Het gebied zonder kwaliteits- of betaalbaarheidsprobleem (linksonder) kleurt dan weer voornamelijk groen door de oververtegenwoordiging van het sterkere tweede segment.

Figuren 7 en 8 Segmenten private huurmarkt: scatterplots voor woonquote vs. equivalent resterend inkomen (links) en woonquote vs. score technische kwaliteit (rechts), Vlaanderen, 2013



3.1.5 Vergelijking van segmenten in 2005 en 2013

3.1.5.1 Bewonerskenmerken

Zoals eerder besproken, kent de segment-indeling op basis van het GWO 2013 een sterke gelijkenis met deze van 2005 volgens de Woonsurvey. Toch kennen de drie onderscheiden clusters aan aantal verschilpunten tussen beide jaartallen inzake woning- en bewonerskenmerken. Hieronder gaan we dieper in op deze vergelijking. Zoals vermeld, houdt onderstaande beschrijving enkel een vergelijking in van segmenten met een gelijken samenstelling - en bijhorend label - en geen analyse van de exacte evolutie van bepaalde groepen van woningen of huishoudens.

Tabel 5 laat zien dat het demografisch en socio-economisch profiel van de drie huursegmenten in grote mate overeenkomt in 2005 en 2013, maar dat er toch ook enkele (significante) verschillen zijn. Op vlak van leeftijd is het eerste segment in 2013 duidelijk het oudst en kennen de andere segmenten een eerder gemiddeld profiel. In vergelijking met 2005 is de leeftijdsverdeling in het eerste en derde segment niet significant verschillend. Ook de gemiddelde leeftijd is quasi hetzelfde. Het tweede segment is significant jonger in 2013, met een aandeel van 4% i.p.v. 11% dat jonger is dan 64 jaar.

Op inkomensvlak zien we ook enkele verschillen. Zo kent het eerste segment een sterker inkomensprofiel in 2013. Het aandeel behorend tot het laagste inkomensquintiel bedraagt 39% i.p.v. 19% in 2005, terwijl het aandeel in het vierde quintiel meer dan dubbel zo hoog is (13%). In het tweede segment verschilt de inkomensverdeling niet significant tussen beide jaartallen. In deze cluster behoort circa 4 op 10 huishoudens tot het hoogste inkomensquintiel, wat een duidelijke aanduiding is van de 'sterkte' van dit segment. Opvallend is dat in het derde, zwakkere segment het percentage in het laagste quintiel duidelijk lager ligt in 2013, met 29 tegenover 47%. Het aandeel in het vierde quintiel bedraagt nog maar 4% tegenover 16% in 2005. Aangezien dit het segment is met een sterke oververteenwoordiging van woningen in slechte staat, betekent dit resultaat dat er in 2013 een sterkere samenhang bestaat tussen inkomen en fysieke staat van de woning. Meer dan in het verleden, komen lagere inkomensgezinnen dus terecht in de minst goede woningen.

Gezien het belang van deze vaststelling, hebben we deze samenhang ook geanalyseerd met een a priori indeling in tabel 6. Deze toont het verband tussen de fysieke staat index en het equivalent inkomen volgens quintielen. Ook hier stellen we vast dat deze samenhang sterker is in 2013 dan in 2005. In 2013 is 67% van de woningen in (zeer) slechte staat bewoond door een huishouden uit de

laagste 2 quintielen, terwijl dit in 2005 maar 40% was. Voor de woningen in matige en goede staat zien we daarentegen geen significant verschuiving inzake inkomenssamenstelling tussen de jaartallen. Bij de 'matige' woningen stijgt het aandeel in het eerste quintiel wel met 5 procentpunt, maar de p-waarde voor dit verschil bedraagt 0,20 volgens de chi-kwadraat test. De kans om deze uitkomst te verkrijgen in de steekproef, is - wanneer er geen samenhang bestaat in de populatie - dus toch nog 20%. Alleen wanneer deze kans kleiner is dan 5%, spreken we van een significant verschil.

Daarnaast hebben we ook de samenhang tussen inkomen en fysieke staat (weergegeven in tabel 5) getest op significantie in beide jaartallen. Voor 2005 bedraagt de chi-kwadraat waarde hiervan 10,2, wat niet statistisch significant is ($p=0,25$). In 2013 is deze samenhang wel sterk significant (chi-kwadraat=76,1 met $p<0,001$). De associatiemaat Cramer's V bedraagt 7,5 in 2005 wat betekent dat er geen of een zeer zwak verband bestaat. In 2013 is deze score verdubbeld tot 14,2 wat erop duidt dat deze samenhang er aanzienlijk op vooruit gegaan is. Anders geformuleerd, verschillen in 2013 de 'a priori' segmenten op basis van de fysieke staat index significant van elkaar inzake inkomensverdeling, terwijl dit in 2005 nog niet het geval was. Meer specifiek, heeft het slechte woningensegment in 2013 een zwakker inkomensprofiel dan de twee andere.

Hoe kunnen we deze evolutie verklaren? De algemene verbetering van de fysieke staat en het isolatieniveau op de private huurmarkt en de bijhorende prijsstijging spelen hierbij een rol. Daarnaast blijft er een stabiele groep van huurwoningen in slechte staat verkeren (16% in 2013), zonder dat het isolatieniveau verbetert (zie verder). De spreiding van de woningkwaliteit neemt dus toe wat ervoor zorgt dat de omvang van het middensegment (in matige staat) afneemt. Hierdoor ontstaat er vermoedelijk een druk op dit segment, wat de prijzen opdrijft. Zo blijkt in de periode 2005-2013 de gemiddelde huurprijs sterk gestegen voor woningen in matige staat (+14%), terwijl deze niet significant is toegenomen voor private huurwoningen in goede en slechte staat (zie tabel B6 in bijlage). De lagere inkomens worden daardoor in toenemende mate gedwongen om een woning uit het minst kwaliteitsvolle segment te huren.

Wat het huishoudtype betreft valt op dat de categorie 'andere' in 2013 reeds 11% bedraagt in het derde segment, terwijl dit nog 2% was in 2005. In de andere twee segmenten komt deze categorie amper voor. De niet-traditionele huishoudsamenstellingen (bv. inwonende ouders of andere familieleden die geen kinderen zijn) raken dus sterk oververtegenwoordigd in dit zwakkere segment, wat een bijkomende indicatie is van de financiële verzwakking van dit segment. In het derde segment blijken ook eenoudergezinnen oververtegenwoordigd (12%), zij het in mindere mate dan in 2005 (19%). Voorts zien we dat het aandeel alleenstaanden iets hoger ligt in 2013 in het eerste en tweede segment. Uit de eerste GWO-rapportering bleek reeds dat voor de private huurmarkt in zijn totaliteit het aandeel alleenstaanden is toegenomen van 43 naar 51% (Heylen, 2015).

Wat de activiteitsstatus (van de referentiepersoon) betreft valt op dat de categorie 'overige' in 2013 een hoger aandeel kent in het zwakkere derde segment (9 tegenover 5%). Hiertoe behoren personen die huisman/huisvrouw zijn, op zoek zijn naar een eerste job zonder een uitkering te ontvangen, voltijds dagonderwijs volgen of in loopbaanonderbreking zijn.¹ In het tweede en derde segment is de verdeling van de activiteitsstatus significant verschillend tussen 2005 en 2013.

De vaststelling dat het eerste (oudere) huursegment 'sterker' is in 2013 uit zich ook op vlak van het onderwijsniveau (van de referentiepersoon). In 2013 heeft reeds 11% een diploma van een hogere onderwijsinstelling, tegenover 0% in 2005. Daarentegen ligt het onderwijsniveau in het tweede segment op hetzelfde niveau, terwijl de verschillen voor het derde segment eerder beperkt zijn.

In het derde segment zien we een hoger aandeel buitenlanders in 2013 (19% tegenover 7%). Zoals tabel B2 in bijlage toont bestaat deze groep in 2013 voor het grootste deel (13%) uit burgers van buiten

¹ Op de private huurmarkt is 51% van de categorie 'overige' bij activiteitsstatus (referentiepersoon) een huisman/huisvrouw. 29% volgt voltijds dagonderwijs (GWO 2013).

de EU. In het oudere eerste segment is er geen significant verschil m.b.t. het buitenlandersaandeel tussen 2005 en 2013.

We zagen reeds dat in 2013 ongeveer 36% van de huishoudens in het eerste segment voorheen eigenaar was. Dit aandeel ligt 9 procentpunt hoger dan in het gelijknamige segment in 2005.

Tabel 5 Bewonerskenmerken van de segmenten op de private huurmarkt, Vlaanderen, vergelijking 2005-2013

	Segment 1		Segment 2		Segment 3	
	2005	2013	2005	2013	2005	2013
Omvang segment (rij %)	35,5	35,5	33,3	35,4	31,1	29,1
<i>Leeftijd referentiepersoon (kolom %)</i>		n.s.		***		n.s.
18-34	0,3	1,5	48,1	48,8	34,7	37,5
35-44	5,2	4,5	18,7	19,1	28,9	30,1
46-64	37,0	38,3	22,4	28,2	28,9	27,2
65 en ouder	57,4	55,7	10,8	3,9	7,5	5,1
Leeftijd referentiepersoon (gemiddeld)	66,5	66,1	40,9	38,9	42,3	40,1
<i>Equivalent inkomensquintiel (kolom %)</i>		***		n.s.		***
1	38,8	18,7	4,1	6,0	28,9	46,9
2	38,1	41,0	9,1	6,9	26,3	26,2
3	18,3	27,4	19,4	21,8	23,4	22,5
4	4,8	12,7	28,5	29,6	16,2	4,4
5	0,0	0,3	38,8	35,6	5,2	0,0
Aantal kinderen (gemiddeld)	0,2	0,1	0,4	0,4	1,1	0,9
<i>Huishoudtype</i>		*		**		***
Alleenstaand	51,9	63,9	38,0	41,8	26,9	29,8
Eenoudergezin	7,3	5,4	8,3	4,2	18,8	11,8
Koppel zonder kind	32,9	25,3	34,3	25,8	18,8	14,7
Koppel met kind(eren)	6,2	3,9	17,4	25,5	33,3	32,7
Andere	1,7	1,5	2,1	2,7	2,3	11,0
<i>Activiteitsstatus ref. (kolom %)</i>		n.s.		***		***
Tewerkgesteld	16,3	18,1	77,7	83,1	65,4	59,9
(Brug)pensioen	65,1	63,6	12,8	5,7	12,3	5,5
Werkloos	7,6	7,2	4,5	3,9	12,0	12,9
Ziek/arbeidsongeschikt	6,9	9,3	4,0	3,0	5,5	12,9
Overige	4,2	1,8	1,0	4,2	4,9	8,8
<i>Opleidingsniveau ref. (kolom %)</i>		***		n.s.		*
Lager onderwijs	53,3	18,1	1,2	0,6	6,1	8,1
Lager middelbaar	34,6	38,4	9,5	7,3	21,0	17,6
Hoger middelbaar	12,1	30,1	39,7	32,9	46,3	53,7
Hoger onderwijs	0,0	11,4	46,7	54,4	20,4	18,4
Overige	0	5,6	2,9	4,8	6,2	2,2
<i>Nationaliteit (kolom %)</i>		n.s.		**		
Belg	96,5	97,0	92,1	88,8	92,6	79,1
Niet-Belg	3,5	3,0	7,9	11,1	7,4	18,9
<i>Statuut vorige woning (kolom %)</i>						
Huurder	68,2	58,6	-	-	-	-
Eigenaar	26,6	35,6	-	-	-	-
Ouderlijke woonst	n.v.t.	0,9	-	-	-	-
Andere	5,2	4,9				

χ^2 -test voor verschil 2005-2013: *p<0,1, **p<0,05, ***p<0,01; n.s.: niet significant.

Bron: Grote Woononderzoek 2013, Woonsurvey 2005

Tabel 6 Verband tussen fysische staat van de woning en (equivalent) besteedbaar huishoudinkomen (in quintielen), kolom %, private huurmarkt, Vlaanderen, 2005-2013

	Fysische staat index							
	(Zeer) slecht		Matig		Goed		Totaal	
	2005	2013	2005	2013	2005	2013	2005	2013
<i>Inkomensquintiel</i>	***		n.s.		n.s.		n.s.	
1	28,7	36,5	23,0	28,1	17,7	21,0	21,7	25,4
2	21,2	30,4	23,1	23,0	24,9	21,9	23,7	23,6
3	22,4	19,5	22,0	20,9	22,8	24,0	22,4	22,5
4	16,2	9,4	17,9	12,5	18,9	18,9	18,0	15,7
5	11,5	4,2	14,0	15,4	15,7	14,2	14,3	12,8

N=961 (2005); N=2 011 (2013).

χ^2 -test voor verschil 2005-2013: *** $p < 0,01$; n.s.: niet significant.

χ^2 -test voor samenhang binnen jaartal: $\chi^2=10,2$; $p=0,25$ voor 2005; $\chi^2=76,1$; $p < 0,001$ voor 2013.

Cramers's V voor samenhang binnen jaartal: 7,5 in 2005; 14,2 in 2013.

3.1.5.2 Woningkenmerken

De verschillen op vlak van woningkenmerken tussen 2005 en 2013 van de 3 onderscheiden segmenten op de private huurmarkt zijn weergegeven in tabel 7. We stellen vast dat de verdeling van de fysische staat index niet significant verschilt voor het tweede en derde segment tussen 2005 en 2013. Voor het tweede, socio-economisch sterkere segment is dit niet problematisch aangezien deze groep in 2005 reeds relatief goed scoorde op deze indicator. Voor het derde segment is deze status quo wel problematisch. De verbeterde algemene kwaliteitsscore van de private huurmarkt ten spijt (Van den Broeck, 2015), is er geen verbetering van de fysische staat voor het meest kwetsbare segment. In 2013 bevinden 4 op de 10 woningen van deze cluster zich nog steeds in slechte of zeer slechte fysieke staat. In het eerste segment is de fysieke staat daarentegen wel beter in 2013, met een aandeel goede woningen van 83% tegenover 73% in 2005. Het aandeel slechte woningen bedraagt nog maar 2% tegenover 6% in 2005. Deze kwaliteitsverbetering is het gevolg van renovatie maar ook van een compositie-effect m.b.t. het eerste segment. De woningen gebouwd na 2005, die 10% van het eerste segment vertegenwoordigen in 2013, zijn immers van betere kwaliteit.

De verdeling van de bouwperiode verschilt voor elke cluster significant tussen 2005 en 2013. Voor huursegmenten 1 en 2 is dit voornamelijk het gevolg van de woningen die gebouwd zijn na 2005. In het derde segment ligt het aandeel oude woningen (gebouwd vóór 1945) 9 procentpunt lager in 2013 terwijl het aandeel gebouwd tussen 1961 en 1970 11 procentpunt hoger ligt. Deze relatieve 'verjonging' van het woningenpark in het derde segment ging echter niet gepaard met een significante kwaliteitstoename.

Het aantal kamers varieert niet sterk tussen 2005 en 2013 voor de 3 segmenten. In het eerste segment is er amper een verschil, terwijl het gemiddelde aantal kamers in het tweede segment iets hoger ligt in 2013 en ietwat lager in het derde segment.

Het GWO-onderzoek wees al uit dat het aandeel meergezinswoningen (voornamelijk appartementen, maar ook studio's en kamers) op de Vlaamse private huurmarkt sterk is toegenomen tussen 2005 en 2013 (Winters, 2015). Deze stijging doet zich echter niet even sterk voor in elk segment. Zo blijft dit aandeel in het eerste segment stabiel rond 80%. In het tweede segment is er een toename van 47 naar 66% terwijl in het derde segment dit aandeel bijna verdubbeld is, van 35% naar 66%.

De graad van verstedelijking voor segmenten 1 en 2 verschilt niet significant tussen 2005 en 2013. In het derde segment is het aandeel grootstedelijke woningen wel significant hoger in 2013 (32% tegenover 26%). Deze evolutie hangt samen met het gestegen aandeel appartementen en verzwakte inkomensprofiel in deze cluster. Appartementen en lagere inkomensgroepen zijn immers oververtegenwoordigd in grootstedelijk gebied.

De tabel geeft ook de verschillen weer op vlak van isolatieniveau. Het aandeel woningen uitgerust met isolerend glas en dakisolatie in het eerste segment ligt even hoog in beide jaartallen, ondanks de (licht) verbeterde fysische staat. In het tweede segment beschikt reeds 8 op 10 woningen over dakisolatie in 2013, wat 8 procentpunt meer is dan in 2005. Het aandeel woningen met isolerende beglazing blijft er stabiel op 88%. Een opvallende vaststelling is dat in het derde segment het percentage woningen met dakisolatie gedaald is van 46 naar 33. Het aandeel met isolerend glas is er stabiel gebleven, met 64% in 2013.

De gemiddelde huurprijs blijkt in het eerste segment (uitgedrukt in constante prijzen) 20% hoger uit te vallen in 2013. Dit is niet verwonderlijk aangezien in dit segment zowel het inkomen als de woningkwaliteit zijn toegenomen. In het tweede segment ligt de gemiddelde huurprijs quasi even hoog in 2013, terwijl deze 7% hoger uitvalt dan in 2005 in het derde segment. De gestegen prijs in het derde segment is opmerkelijk, aangezien deze niet gepaard gaat met een betere fysische staat of isolatieniveau. Gezien het zwakke inkomensprofiel van het derde segment kan de hogere huurprijs in dit segment een beduidende impact hebben op de betaalbaarheid. Dit komt verder nog aan bod.

Tabel 7 Woningkenmerken van de segmenten op de private huurmarkt, Vlaanderen, vergelijking 2005-2013, bedragen in prijzen van 2013

	Segment 1		Segment 2		Segment 3	
	2005	2013	2005	2013	2005	2013
Omvang segment (rij %)	35,5	35,5	33,3	35,4	31,1	29,1
Gewogen N	288	332	241	331	230	272
Woningkenmerken						
<i>Fysische staat index (%)</i>		***		n.s.		n.s.
(Zeer) slecht	6,2	1,8	3,3	3,9	35,2	41,9
Matig	21,1	15,1	20,2	27,2	43,4	36,0
Goed	72,7	83,1	76,4	69,9	21,4	22,0
<i>Bouwperiode (kolom %)</i>		***		***		**
Voor 1945	13,9	12,4	9,1	12,2	34,6	25,4
1946-1960	16,7	10,9	11,6	14,8	26,9	22,3
1961-1970	15,3	9,4	13,7	10,5	14,9	26,4
1971-2005	54,1	56,8	55,2	46,3	23,6	25,9
2006 en later	0,0	10,5	0,0	16,1	0,0	0,0
Huurprijs (gemiddeld)	439	526	631	645	480	512
Aantal kamers (gemiddeld)	4,7	4,8	5,1	5,3	5,6	5,3
<i>Woningtype</i>		n.s.		***		***
Eengezinswoning	20,0	20,2	52,6	30,8	64,6	34,2
Meergezinswoning	80,0	79,8	47,4	65,9	35,4	65,8
<i>Graad van verstedelijking (kolom %)</i>		n.s.		n.s.		**
Platteland	10,3	15,1	8,8	8,8	12,8	14,7
Overgangsgebied	27,7	23,9	35,0	31,8	30,8	18,8
Kleinstedelijk gebied	18,5	21,1	14,2	13,3	10,5	14,3
Regionaalstedelijk gebied	18,1	18,4	18,1	17,3	19,7	20,2
Grootstedelijk gebied	25,5	21,5	23,9	28,8	26,2	32,0
<i>Isolatie volledig of gedeeltelijk aanwezig (%)</i>						
Isolerend glas	74,5	79,7 ^{n.s.}	88,4	87,9 ^{n.s.}	60,5	64,4 ^{n.s.}
Dakisolatie	60,6	59,8 ^{n.s.}	71,9	79,5 ^{**}	45,7	33,5 ^{***}

χ^2 -test voor verschil 2005-2013: *p<0,1, **p<0,05, ***p<0,01; n.s.: niet significant.

Bron: Grote Woononderzoek 2013, Woonsurvey 2005

3.1.5.3 Betaalbaarheid en opvattingen

In tabel 8 zien we de verschillen tussen 2013 en 2005 voor de betaalbaarheid en enkele opvattingen m.b.t. de woonsituatie voor de drie huursegmenten. De gemiddelde woonquote blijkt in 2013 gemiddeld hoger te liggen voor zowel het eerste als het derde segment. Het verschil voor het derde segment bedraagt 10 procentpunt (tot 34% in 2013), tegenover 6 procentpunt in het eerste segment. In het sterkere tweede segment ligt de woonquote gemiddeld lager dan in de andere segmenten, met 25% in zowel 2005 als 2013. De toegenomen huurprijs heeft dus vooral een negatieve impact op de betaalbaarheid binnen het zwakste segment, waar het inkomensprofiel is verzwakt tegenover 2005. In het eerste segment is naast de gemiddelde huurprijs ook het inkomen gestegen.

Het equivalent resterend inkomen (RI), in tabel 8 uitgedrukt in prijzen van 2013, ligt in het eerste en tweede segment gemiddeld beschouwd hoger in 2013 dan in 2005. In het zwakkere derde segment bedraagt het gemiddelde RI circa 1 000 euro/maand in 2005 tegenover maar 773 euro/maand in 2013. Deze daling ligt in lijn met het verzwakte inkomensprofiel en de gestegen huurprijs binnen dit segment.

Mogelijk (deels) omwille van de betaalbaarheidsevolutie zien we dat de tevredenheid met de woning in het derde segment minder groot is dan voorheen. In 2013 is 6 op 10 (zeer) tevreden terwijl dat in 2005 nog 7 op 10 was. Het aandeel in dit segment dat aangeeft zeker of waarschijnlijk te zullen verhuizen (indien men over de mogelijkheid beschikt) is echter niet significant veranderd, net zomin als het aandeel dat wenst eigenaar te worden (69% in 2013). De opvatting over de woning is wel significant gewijzigd. De woning wordt in 2013 minder vaak als 'definitief' omschreven (5% versus 20% in 2005) en vaker als een tijdelijke oplossing (46% versus 26% in 2005) of noodoplossing (10% in 2013).

In het eerste huursegment, met een oververtegenwoordiging van ouderen, blijft ook de tevredenheid met de woning in 2013 relatief hoog: 9 op 10 is tevreden of zeer tevreden. Ongeveer 1 op 3 geeft aan zeker of waarschijnlijk te verhuizen als men over de mogelijkheid zou beschikken, wat evenveel is als in 2005. Logischerwijze is de wens om eigenaar te worden in dit segment niet wijd verspreid (16% in 2015). In vergelijking met 2005 is het aandeel dat de woning als definitief beschouwt teruggefallen van 63 naar 43%. Dubbel zoveel huurders in deze cluster zijn op zoek naar een betere woning (10% in 2013), wat mogelijk in verband staat met het versterkte inkomensprofiel. De woningkwaliteit is in dit segment immers verbeterd.

Ook in het tweede segment is circa 9 op 10 (zeer) tevreden met de woning in beide jaartallen. Drie vierde van dit segment wenst eigenaar te worden, in zowel 2005 als 2013. Verder meent de helft in 2013 dat de huidige woning het best past bij de huidige levensfase, wat exact evenveel is als in 2005. De verdeling van de woningopvatting is ook voor de rest niet significant veranderd. Ongeveer 1 op 4 is op zoek naar een betere woning, terwijl 9% de woning als definitief aanziet.

Tabel 8 Betaalbaarheid en subjectieve kenmerken van de segmenten op de private huurmarkt, variabelen opgenomen in clusteranalyse, bedragen in prijzen van 2013, Vlaanderen, 2013

	Segment 1		Segment 2		Segment 3	
	2005	2013	2005	2013	2005	2013
Omvang segment (rij %)	35,5	35,5	33,3	35,4	31,1	29,1
Betaalbaarheid van wonen						
Woonquote, gemiddeld	29,9	35,8	24,8	24,5	24,3	34,4
Equivalent resterend inkomen, in euro, gemiddeld	793	860	1 592	1 739	999	773
Subjectieve kenmerken						
Tevreden of zeer tevreden met de woning (%)	91,7	88,9 ^{n.s.}	90,5	86,4 ^{n.s.}	70,9	59,6 ^{***}
Zal zeker of waarschijnlijk verhuizen uit de woning (%)	29,4	32,0 ^{n.s.}	55,6	48,4 [*]	59,8	64,4 ^{n.s.}
Wens om eigenaar te worden (%)	13,1	15,9 ^{n.s.}	74,4	73,0 ^{n.s.}	64,9	68,8 ^{n.s.}
<i>Opvatting over de eigen woning (%)</i>		***		n.s.		***
Definitieve woning	63,3	43,4	15,5	9,4	19,7	5,1
Woning past best bij huidige levensfase	18,3	26,2	49,4	48,8	32,6	22,8
Woning voor nog een 'hele tijd'	11,1	18,7	12,6	16,4	19,0	15,1
Tijdelijke oplossing, op zoek naar betere woning	5,5	9,6	20,9	23,0	26,1	45,6
Woning is een noodoplossing	1,7	1,8	1,7	2,4	2,6	9,6

χ^2 -test voor verschil 2005-2013: * $p < 0,1$, ** $p < 0,05$, *** $p < 0,01$; n.s.: niet significant.

Bron: Grote Woononderzoek 2013, Woonsurvey 2005, Le Roy et al. (2008)

3.2 Segmenten private huurmarkt op basis van enkel woningkenmerken

3.2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk bespreken we de resultaten van de clusteranalyse voor de private huurmarkt op basis van enkel woningkenmerken. Dit is een methode die in de literatuur vaker wordt gehanteerd dan een combinatie van woning- en bewonerskenmerken. De structurele variabelen die werden opgenomen, zijn het woningtype (eengezins-/meergezinswoning), de bouwperiode, de huurprijs, het aantal kamers, de fysische staat index en de score op de technische kwaliteit.

Volgens deze alternatieve methode bekomen we - a.d.h.v. dezelfde twostep clustertechniek - voor de private huurmarkt 5 duidelijk onderscheiden segmenten. Zoals weergegeven in onderstaande tabel hebben 3 segmenten betrekking op appartementen waarbij de volgende labels van toepassing zijn: 'in goede staat met eerder stedelijke ligging', 'in goede staat in buitengebied' en 'in minder goede staat'. De eerste 2 segmenten vertegenwoordigen resp. 32% en 27% van de private huurmarkt. Het 'minder goede' appartement-segment is kleiner en bevat 11% van de private huurwoningen. Omwille van de kleinere omvang van dit segment kwam er bij de clustering geen extra gebiedsindeling naar voor.

Daarnaast leverde de clusteranalyse twee segmenten van eengezinswoningen op. Een relatief groot segment van woningen in goede staat (21%) en een kleiner segment van oudere eengezinswoningen in slechte staat (9%). De twee 'slechtere' segmenten vormen volgens deze alternatieve cluster-methode dus 20% van de private huurmarkt. Dat is minder dan bij de eerste cluster-indeling waar dit aandeel 29% bedroeg. Hierbij werden echter woningen in goede staat maar met een (erg) zwak socio-

economisch profiel tot het zwakke (derde) segment gerekend, terwijl bij de alternatieve methode geen rekening wordt gehouden met de bewonerskenmerken. De indeling gebeurt hier dus 'zuiverder' op basis van de woningkenmerken.

Tabel 9 Segmenten op de private huurmarkt, volgens enkel woningkenmerken, Vlaanderen, 2013

Segment nr.	Benaming	% (gewogen)	N gewogen	N ongewogen
1	Appartementen in eerder goede staat, met stedelijke ligging	31,6	215	178
2	Appartementen in goede staat, in buitengebied	27,2	185	67
3	Appartementen in minder goede staat	11,5	78	56
4	Eengezinswoningen in eerder goede staat	21,0	143	132
5	Oudere eengezinswoningen in slechte staat	8,7	59	59

N=492.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

3.2.2 Woningkenmerken van de segmenten

Tabel 10 geeft een beeld van de woningkarakteristieken van de 5 segmenten op de private huurmarkt volgens de cluster-methode met enkel woningkenmerken.

Het eerste segment bestaat uit 'goede appartementen in stedelijk gebied'. Circa 73% verkeert in goede fysische staat, terwijl geen enkele woning in slechte staat verkeert en slechts 11% een technische kwaliteit kent die structureel ontoereikend is. Alle appartementen liggen in stedelijk gebied, waarvan 37% in regionaalstedelijk en 47% in grootstedelijk gebied. De huurprijs bedraagt gemiddeld 630 euro/maand wat significant meer is dan in de andere twee appartement-segmenten. Op vlak van isolatie scoort dit segment vrij sterk, met resp. 81% en 70% dat volledig of gedeeltelijk over isolerend glas en dakisolatie beschikt.

Het tweede segment bestaat uit 'goede appartementen gelegen in het buitengebied'. 86% kent een goede fysische staat, geen enkele woning verkeert in slechte staat en bij maar 9% is de technische kwaliteit structureel ontoereikend. In dit segment zijn er meer recent gebouwde appartementen dan in het eerste, met 24% gebouwd na 2005 terwijl dat maar 8% is bij het eerste segment. Quasi alle appartementen van deze cluster zijn gelegen in het buitengebied waarvan 23% op het platteland en 46% in het overgangsgebied. Het aantal kamers bedraagt gemiddeld 4,8 wat niet significant verschilt met segment 1. Ook het isolatieniveau scoort even goed als in het eerste segment. De gemiddelde huurprijs, 547 euro/maand, ligt wel significant lager dan in de eerste cluster, ondanks een even goede fysische staat en gemiddeld evenveel kamers. Deze lagere huurprijs wordt dus vermoedelijk veroorzaakt door een lager liggingseffect in het buitengebied dan in stedelijk gebied. Dit effect werd voor Vlaanderen reeds aangetoond door Vastmans op basis van data van de Huurschatter (te verschijnen).

Het derde appartement-segment verschilt op kwaliteitsvlak sterk van de twee andere en labelen we daarom 'appartementen in minder goede staat'. Bijna 58% van de appartementen in deze cluster kent een (zeer) slechte fysische staat, maar 1% verkeert in goede staat en bij 54% is de technische kwaliteit structureel ontoereikend. Het isolatieniveau is minder goed dan in de eerste 2 segmenten en 9 op de 10 appartementen is gebouwd vóór 1980. Dit laatste vormt een groot verschil met de 2 andere appartement-segmenten waar de woningen recenter zijn gebouwd. Voorts kent dit segment voornamelijk een stedelijk profiel - met 39% in grootstedelijk gebied - maar bevindt 2 op de 10 zich toch in overgangsgebied. Door de mindere kwaliteit ligt de gemiddelde huurprijs (502 euro/maand) lager dan in

de eerste 2 clusters. Tot slot verschilt het gemiddeld aantal kamers (5) niet significant van de 2 eerste segmenten.

Het vierde segment - dat 21% van de private huurmarkt vormt - bestaat uit 'eengezinswoningen in eerder goede staat'. Ongeveer 6 op de 10 woningen in deze cluster kent een goede fysische staat terwijl de technische kwaliteit bij 11% structureel ontoereikend is. Ook het isolatieniveau is er relatief goed. De woningen zijn er doorgaans ouder dan in de appartement-segmenten, met 28% daterend van vóór 1945 en maar 3% gebouwd na 2005. Ze liggen voor drie vierden in het buitengebied terwijl het gemiddeld aantal kamers (6) hoger ligt dan bij de appartementen. De gemiddelde huurprijs ligt significant hoger dan in segmenten 2 en 3, met 649 euro/maand. Het prijsverschil met de eerste cluster is daarentegen niet statistisch significant.

Het vijfde segment - goed voor 9% van de private huurwoningen - omschrijven we als 'oude eengezinswoningen in slechte staat'. Ongeveer 83% van deze eengezinswoningen verkeert in een (zeer) slecht fysische staat terwijl 54% een technische kwaliteit kent die structureel ontoereikend is. Het isolatieniveau is het zwakste van de 5 segmenten. Slechts 21% van de woningen is uitgerust met dakisolatie en maar 9% met muurisolatie. Hieraan gerelateerd, dateert zelfs 9 op 10 van de woningen van vóór 1971 en 45% van vóór 1945. De woningen zijn er vrij groot, met gemiddeld 6 kamers. Tot slot is de gemiddelde huurprijs (521 euro/maand) duidelijk lager dan in het segment van de 'goede eengezinswoningen' (segment 4).

Tabel 10 Woningkenmerken van de segmenten op de private huurmarkt, Vlaanderen, 2013

	Segment 1 Appartementen in eerder goede staat, met stedelijke ligging	Segment 2 Appartementen in goede staat, in buitengebied	Segment 3 Appartementen in minder goede staat	Segment 4 Eengezins- woning in eerder goede staat	Segment 5 Oudere eengezins- woning in slechte staat
Omvang segment (rij %)	31,6	27,2	11,5	21,0	8,7
Gewogen N	215	185	78	143	59
<i>Woningtype ***</i>					
Eengezinswoning	0,0	0,0	0,0	100	100
Meergezinswoning	100	100	100	0,0	0,0
<i>Fysische staat index (%)***</i>					
(Zeer) slecht	0,0	0,0	57,7	13,8	83,1
Matig	27,4	13,5	41,0	23,8	16,9
Goed	72,6	86,5	1,3	62,4	0,0
Score technische kwaliteit, gemiddeld	10,0 ^{2,3,5}	7,5 ^{al}	35,0 ^{1,2,4}	10,6 ^{2,3,5}	32,8 ^{1,2,4}
Technische kwaliteit ontoereikend (%)***	35,3	25,9	91,0	33,6	78,0
Technische kwaliteit structuur ontoe- reikend (%)***	11,2	8,6	53,8	11,2	54,2
<i>Bouwperiode (kolom %)***</i>					
Voor 1945	7,9	6,0	9,0	28,5	44,8
1946-1960	16,4	7,1	25,6	17,4	36,2
1961-1970	13,6	7,1	25,6	17,4	36,2
1971-1980	25,2	5,4	23,1	13,9	6,9
1981-1990	10,3	12,0	0,0	11,8	1,7
1991-2005	18,7	38,0	10,3	14,6	0,0
Na 2005	7,9	24,5	0,0	3,5	0,0
Huurprijs (gemiddeld)	630 ^{2,3,5}	547 ^{1,3,4}	502 ^{1,2,4}	649 ^{2,3,5}	521 ^{1,4}
Aantal kamers (gemiddeld)	4,9 ^{4,5}	4,8 ^{3,4,5}	5,0 ^{2,4,5}	6,3 ^{1,2,3}	6,2 ^{1,2,3}
<i>Graad van verstedelijking (kolom %) ***</i>					
Platteland	0,0	23,4	1,3	23,8	27,1
Overgangsgebied	0,0	46,2	22,1	40,6	25,4
Kleinstedelijk gebied	15,3	27,2	13,0	12,6	13,6
Regionaalstedelijk gebied	37,2	2,2	24,7	13,3	27,1
Grootstedelijk gebied	47,4	1,1	39,0	9,8	6,8
<i>Isolatie volledig of gedeeltelijk aanwezig (%)</i>					
Isolerend glas***	80,9	85,2	61,5	84,5	54,2
Dakisolatie***	70,4	74,1	34,9	74,0	21,1
Muurisolatie***	49,6	64,5	19,6	39,8	8,9
Vloerisolatie***	45,6	35,9	6,1	26,4	5,3

χ^2 -test voor verschil tussen segmenten: *p<0,1, **p<0,05, ***p<0,01; n.s.: niet significant.

^{1,2,3,4,5,al}: gemiddelde verschilt significant (T-test, $\alpha=0,5$) van gemiddelde voor het betreffende segment.

N=492.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

3.2.3 Bewonerskenmerken van de segmenten

Aangezien geen bewonerskenmerken werden opgenomen bij de tweede segmentering, verschillen de 5 segmenten op dat vlak uiteraard minder sterk van elkaar dan de 3 segmenten bij de eerste segmentering. Toch stellen we enkele duidelijke verschillen vast zoals we kunnen zien in tabel 11. Deze tabel toont het bewonersprofiel van de 5 structurele segmenten op de private huurmarkt volgens de clusteranalyse.

Segmenten 1 en 2 - met appartementen in doorgaans goede staat - kennen een oververtegenwoordiging van 64-plussers. Jongere huurders (<35 jaar) zijn dan weer oververtegenwoordigd in het slechtere vijfde segment.

Op inkomensvlak zien we dat de minder kwaliteitsvolle segmenten 3 en 5 een zwakker profiel kennen. In segment 3 behoort drie vierden tot de twee laagste inkomensquintielen, tegenover 52% in het vijfde segment en 43% in de totale private huurmarkt. Het vierde segment - met eengezinswoningen in goede staat - kent het sterkste inkomensprofiel.

Ook inzake activiteitsstatus (van de referentiepersoon) ogen segmenten 3 en 5 het zwakst. Het aandeel werklozen bedraagt in beide segmenten 9%, terwijl in segment 3 zelfs 10% ziek of arbeidsongeschikt is. (Brug)gepensioneerden zijn logischerwijze oververtegenwoordigd in de segmenten waar het aandeel ouderen hoog ligt (1 en 2).

Wat het huishoudtype betreft zijn de alleenstaanden logischerwijze oververtegenwoordigd in de appartement-clusters. Eenoudergezinnen blijken oververtegenwoordigd (met een aandeel van 8%) in de twee slechtste segmenten (3 en 5). Koppels met kind(eren) zijn uiteraard sterk vertegenwoordigd in de segmenten van de eengezinswoningen, maar ook in het derde segment - van de minder goede appartementen - ligt hun aandeel vrij hoog (24%).

Samengevat kunnen we stellen dat de 2 minder kwaliteitsvolle segmenten volgens de structurele segmentering ook een zwakker bewonersprofiel kennen, maar dat de 'sociale stratificatie' hier veel minder uitgesproken is dan bij de eerste segmentering. De opname van bewonerskenmerken bij de eerste segmentering zorgt voor een minder 'zuivere' opdeling volgens woningkenmerken. Het voordeel van de eerste segmentering is dat ze beleidsmatig interessant is omdat ze bewoners- en woningkenmerken combineert, en aldus zwakke of demografisch interessante combinaties kan detecteren.

Tabel 11 Bewonerskenmerken van de segmenten op de private huurmarkt gebaseerd op enkel woningkenmerken, kolom %, Vlaanderen, 2013

	Segment 1 Appartementen in eerder goede staat, met stedelijke ligging	Segment 2 Appartementen in goede staat, in buitengebied	Segment 3 Appartementen in minder goede staat	Segment 4 Eengezins- woning in eerder goede staat	Segment 5 Oudere eengezins- woning in slechte staat	Totaal
Omvang segment (rij %)	31,6	27,2	11,5	21,0	8,7	100
<i>Leeftijd***</i>						
18-34	26,5	17,3	24,4	30,3	32,2	25,0
35-44	11,2	23,8	32,1	11,3	18,6	17,7
45-64	27,4	30,8	33,3	39,4	33,9	32,1
65 en ouder	34,9	28,1	10,3	19,0	15,3	25,2
<i>Eq. inkomensquintiel***</i>						
1	21,5	14,9	22,7	16,7	29,6	19,4
2	21,5	22,7	53,3	13,8	22,2	23,9
3	25,4	24,9	6,7	27,5	24,1	23,4
4	15,6	21,5	14,7	18,1	16,7	17,8
5	16,1	16,0	2,7	23,9	7,4	15,5
<i>Huishoudtype***</i>						
Alleenstaand	47,4	56,8	48,7	29,9	23,7	44,3
Eenoudergezin	4,7	1,6	7,7	4,9	8,5	4,6
Koppel zonder kind	29,1	30,8	16,7	18,8	20,3	25,2
Koppel met kind(eren)	12,2	7,6	24,4	39,6	37,3	20,3
Andere	6,6	3,2	2,6	6,9	10,2	5,6
<i>Activiteitsstatus***</i>						
Tewerkgesteld	45,1	46,5	60,8	66,2	60,3	53,0
(Brug)pensioen	37,1	37,8	13,9	21,8	17,2	29,7
Werkloos	7,5	9,7	8,9	0,7	8,6	6,9
Ziek/arbeidsongeschikt	7,0	3,2	10,1	5,6	6,9	6,1
Overige	3,3	2,7	6,3	5,6	6,9	4,3

χ^2 -test voor verschil tussen segmenten: *p<0,1, **p<0,05, ***p<0,01; n.s.: niet significant.

N=492 (ongewogen).

Bron: Grote Woononderzoek 2013

4. Segmenten op de eigendomsmarkt

4.1 Clusters op basis van woning- en bewonerskenmerken

4.1.1 Algemeen beeld

De clusteranalyse voor de eigendomsmarkt levert vier duidelijk onderscheiden segmenten op, waarvan de benaming en aandelen zijn weergegeven in tabel 12. Er werden vier woningkenmerken opgenomen (fysische staat index, bouwperiode, aantal kamers en graad van verstedelijking) en vier bewonerskenmerken (leeftijd, equivalent inkomen, aantal kinderen en opleidingsniveau). De meeste variabelen hebben ongeveer in even sterke mate bijgedragen aan de segmentering. Enkel de impact van het aantal kamers en de graad van verstedelijking was eerder beperkt. Wanneer we een clustering op basis van enkel woningkenmerken uitvoeren, is de impact van deze 2 variabelen echter veel groter. Deze analyse komt aan bod in paragraaf 4.2. In totaal werden 3 339 (ongewogen) observaties opgenomen in de clusteranalyse. Het aandeel missende waarden - omwille van een ontbrekend antwoord op 1 van de 8 variabelen - bedraagt 10,3% wat een aanvaardbaar percentage is.

De clustering levert één segment op met minder kwaliteitsvolle woningen, dat een aandeel kent van 18%. Verder is er een relatief grote cluster (van 37%) van gezinnen (met kinderen) in goede woningen. Ongeveer een vierde van de observaties krijgt de benaming 'oude eigenaars in goede woning met een zwakker socio-economisch profiel'. Tot slot onderscheidt zich een segment van 20% met 'oudere eigenaars in goede woningen met een sterk socio-economisch profiel'.

De scatterplots in figuren 9 en 10 geven een eerste idee van de positionering van de clusters op enkele cruciale variabelen. Het eerste - minder kwaliteitsvolle - segment heeft een rode kleur en onderscheidt zich in sterke mate op de fysische staat index, zoals te zien is in de driedimensionale plot van figuur 10. De cluster met gezinnen in goede woningen (segment 2) heeft een groene kleur en onderscheidt zich in sterke mate op de variabelen leeftijd en fysische staat. De referentiepersonen zijn er gemiddeld aanzienlijk jonger dan in de andere 3 segmenten en de woningen in betere staat dan in segment 1. Het derde segment, van 'oude eigenaars in goede woningen met een zwakker socio-economisch profiel' is met blauw aangeduid en heeft gemiddeld gezien de oudste referentiepersonen. Segment 4 kent ook een oververtegenwoordiging van oudere eigenaars, zij het in iets mindere mate dan segment 3. Segmenten 3 en 4 kennen beide een relatief goede woningkwaliteit maar onderscheiden zich van elkaar op basis van het socio-economische profiel, dat duidelijk sterker oogt in het vierde segment. In figuren 9 en 10 zien we dat de inkomensobservaties meer aan de rechterkant liggen (hoger zijn) voor het vierde dan voor het derde segment.

De analyse van Le Roy et al. (2008) op basis van de woonsurvey 2005 leverde 5 segmenten op voor de eigendomsmarkt. Dat is één segment meer dan de analyse van 2013. Niet alleen het aantal clusters, maar ook de benaming van de segmenten is anders bij de nieuwe clusteranalyse.

Net als in 2013 is er in 2005 een segment met de benaming 'minder kwaliteitsvolle woningen'. De omvang van de cluster met dit label was echter iets groter in 2005 (22% versus 18%), en ook de leeftijd verschilt aanzienlijk. De gemiddelde leeftijd bedraagt 46 jaar in 2005 tegenover 55 jaar in 2013. Daarnaast verschilt ook het huishoudensprofiel sterk. Het aandeel alleenstaanden bedraagt 37% in 2013 terwijl dat in 2005 maar 16% was. Het aandeel koppels met kind(eren) ligt dan weer lager in 2013 (20% versus 54%). We besluiten hieruit dat het minder kwaliteitsvolle segment in de nieuwe analyse niet op eenzelfde manier is onderscheiden bij de clustering als in 2005. Dat blijkt ook uit de verdeling volgens de index fysische staat. In 2013 komt bijna elke woning in slechte fysische staat in cluster 1 terecht. In 2005 was dit niet het geval, terwijl zelfs 17% goede woningen in deze cluster terecht kwam. In 2013 komt daarentegen geen enkele 'goede' woning in de eerste cluster terecht (zie ook tabel 13).

In 2005 werd een cluster van 8% onderscheiden die de benaming ‘welgestelde huishoudens in goede woningen’ kreeg. In de analyse van 2013 komt deze niet terug. Verder kwam er in 2005 een cluster van ‘jongere gezinnen in goede woningen’ naar voor met een omvang van 20%. Ook deze cluster vinden we niet terug in de segmentering van 2013. Daarentegen wordt er volgens de data van 2013 een cluster van 37% onderscheiden die de benaming ‘gezinnen in goede woningen’ krijgt.

Tot slot blijkt dat het derde en vierde segment uit de analyse van 2013 grotendeels op dezelfde wijze naar voor kwam in de clustering van 2005 (resp. segmenten 4 en 5). Zoals we verder in detail zullen tonen, komen de bewoners- en woningkenmerken genoeg overeen om over ‘gelijknamige segmenten’ te kunnen spreken. Een vergelijking van deze segmenten tussen 2005 en 2013 is dan ook zinvol.

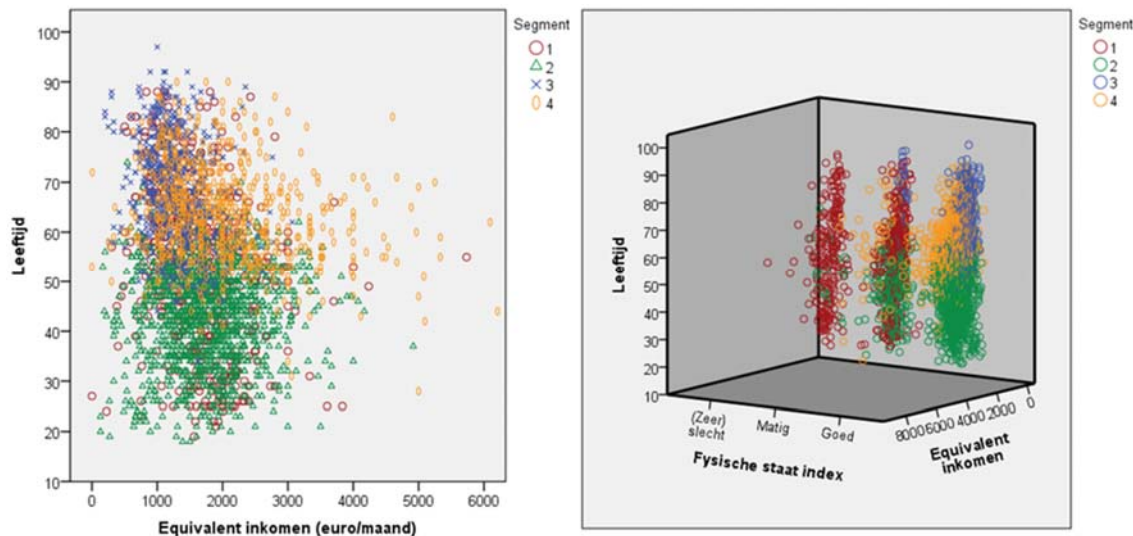
In een clusteranalyse worden observaties samengevoegd volgens een logaritme dat de ‘nabijheid’ van deze observaties berekent op een aantal variabelen. We kunnen stellen dat deze clustering op basis van de GWO-data op een andere wijze gebeurde voor de huishoudens onder 46 jaar dan op basis van de Woonsurvey-data. Voor de huishoudens met referentiepersonen ouder dan 45 gebeurde de clustering daarentegen op een gelijkaardige manier.

Tabel 12 Segmenten op de eigendomsmarkt, volgens woning- en bewonerskenmerken, Vlaanderen, 2005 en 2013

Segment nr.	Benaming	% (gewogen)	N gewogen	N ongewogen
Analyse voor 2013				
1	Minder kwaliteitsvolle woningen	18,3	542	553
2	Gezinnen in goede woningen	37,3	1 101	1 344
3	Oude eigenaars in goede woningen, zwakker socio-economisch profiel	24,7	729	736
4	Oudere eigenaars in goede woningen, sterk socio-economisch profiel	19,7	582	706
Analyse voor 2005				
1	Jongere gezinnen in minder kwaliteitsvolle woningen	22,4	773	-
2	Jongere gezinnen in goede woningen	19,5	672	-
3	Welgestelde huishoudens in goede woningen	8,0	277	-
4	Oude eigenaars in minder goede woningen, met zwakker socio-economisch profiel	23,4	804	-
5	Oudere eigenaars in goede woningen, sterk socio-economisch profiel	26,6	915	-

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013, Le Roy et al. (2008)

Figuren 9 en 10 Segmenten eigendomsmarkt: scatterplot voor leeftijd vs. equivalent inkomen (links) en drie-dimensionale scatterplot voor leeftijd, fysische staat index en equivalent inkomen (rechts)



4.1.2 Woningkenmerken van segmenten eigendomsmarkt

De woningkenmerken van de onderscheiden segmenten op de eigendomsmarkt anno 2013 zijn weer-gegeven in tabel 13. Het betreft de variabelen die werden opgenomen in de clusteranalyse.

We stellen vast dat nagenoeg alle woningen in slechte staat tot het eerste segment behoren. In dit segment verkeert 42% van de woningen in slechte staat, terwijl de overige 58% een matige fysische staat kent. In de overige segmenten ligt het aandeel goede woningen relatief hoog.

Samenhangend met de mindere woningkwaliteit kent segment 1 ook een oververtegenwoordiging van oudere woningen en een ondervertegenwoordiging van recentere woningen. Amper 13% is gebouwd na 1980, terwijl dit aandeel 55% bedraagt in het tweede segment. Segmenten 3 en 4 - met oudere eigenaars - kennen een verdeling van de bouwperiode die aansluit bij de totaalverdeling. Van alle woningen die sinds 2005 gebouwd zijn, behoort 70% tot het tweede segment van 'gezinnen in goede woningen'. Toch is ook in segmenten 3 en 4 - met relatief oude gezinshoofden - achtereenvolgens 17 en 10% gebouwd na 2005. Dit wijst erop dat een deel van de oudere eigenaars op latere leeftijd nog verhuist naar een recent gebouwde woning. Deze groep zal voor een groot deel bestaan uit zogenaamde 'doorstromers' oftewel eigenaars die ook eigenaar waren van hun vorige woning. Zoals tabel B4 in bijlage laat zien, ligt het aandeel doorstromers het laagst in het eerste segment (18%) en bedraagt dit aandeel circa 30% in segmenten 3 en 4. Van alle eigenaar-bewoners was ongeveer de helft huurder van de vorige woning en was 1 op 4 reeds eigenaar.

Wat de graad van verstedelijking betreft zijn de verschillen tussen de segmenten minder uitgesproken. We zien dat in segmenten 1 en 4 de woningen in grootstedelijk gebied licht oververtegenwoordigd zijn (met 22%). Het derde segment is dan weer oververtegenwoordigd op het platteland.

Tot slot geeft de tabel weer dat het tweede segment - met gezinnen in goede woningen - gemiddeld het meeste aantal kamers kent (7). Ook segment 4 kent relatief grote woningen (gemiddeld 6,7 kamers), terwijl het aantal kamers in segmenten 1 en 3 gemiddeld iets minder is dan 6.

Tabel 13 Woningkenmerken van de segmenten op de eigendomsmarkt, variabelen opgenomen in cluster-analyse, Vlaanderen, 2013

	Segment 1 Minder kwaliteitsvolle woningen	Segment 2 Gezinnen in goede woningen	Segment 3 Oude eigenaars met zwakker SE-profiel	Segment 4 Oudere eigenaars met sterk SE-profiel	Totaal
Omvang segment (rij %)	18,3	37,3	24,7	19,7	100,0
<i>Fysische staat index (%)***</i>					
(Zeer) slecht	41,5	1,3	0,0	0,0	8,0
Matig	58,5	15,9	5,8	8,2	19,7
Goed	0,0	82,8	94,2	91,8	72,2
<i>Bouwperiode (kolom %)**</i>					
Voor 1945	34,3	16,0	21,1	17,7	20,9
1946-1960	20,1	11,8	14,9	13,7	14,5
1961-1970	19,9	9,4	18,8	16,2	15,0
1971-1980	13,1	7,6	19,0	24,6	14,8
1981-1990	8,7	13,0	10,3	11,5	11,2
1991-2005	3,0	28,7	10,8	12,5	16,4
Na 2005 (rij % tussen haakjes)	0,9 (2,3)	13,5 (70)	5,1 (17,4)	3,8 (10,3)	7,2 (100)
<i>Graad van verstedelijking (kolom %)</i>					
Platteland	12,4	17,3	23,9	9,4	16,5
Overgangsgebied	41,5	44,3	44,7	39,1	42,9
Kleinstedelijk gebied	10,9	10,2	12,9	10,5	11,0
Regionaalstedelijk gebied	12,7	12,3	10,8	19,0	13,3
Grootstedelijk gebied	22,5	15,9	7,7	22,0	16,3
Aantal kamers (gemiddeld)	5,8 ^{2,4}	7,0 ^{al}	5,9 ^{2,4}	6,7 ^{al}	6,4

N=3 339; χ^2 -test voor verschil tussen segmenten: *p<0,1, **p<0,05, ***p<0,01; n.s.: niet significant.

^{1,2,3,4,al}: gemiddelde verschil significant (T-test, $\alpha=0,5$) van gemiddelde voor het betreffende segment.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Het is interessant om de 4 segmenten op de eigendomsmarkt ook te analyseren voor enkele woningkenmerken die niet in de clusteranalyse werden gebruikt. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage (tabel B3).

Het tweede segment blijkt het laagste aandeel appartementen te hebben (10%) en het vierde segment het hoogste (21%) maar de verschillen naar woningtype blijven eerder beperkt. Op vlak van woningcomfort scoren het eerste en derde segment duidelijk zwakker dan de twee andere. Ongeveer een op vier woningen kent er geen middelmatig comfort terwijl in het eerste - minst kwaliteitsvolle - segment 3% zelfs niet over klein comfort beschikt. Ook wat het isolatieniveau betreft scoort het eerste segment het zwakst. Resp. 79% en 64% beschikt er (gedeeltelijk) over isolerend glas en dakisolatie terwijl het algemene percentage voor de eigendomsmarkt achtereenvolgens 90% en 81% bedraagt. Op vlak van muur- en vloerisolatie hinkt het eerste segment eveneens achter op de andere segmenten. Het derde segment kent een hogere isolatiegraad dan het eerste segment, maar een lagere dan segmenten 2 en 4.

Voorts blijkt ook de technische kwaliteit het slechtst in het eerste segment, met een gemiddeld aantal strafpunten van 18 tegenover 11 voor het tweede segment en 9 voor de andere 2 segmenten. Het

aandeel woningen met een ontoereikende technische kwaliteit loopt in het eerste segment zelfs op tot 52% terwijl 21% er structureel ontoereikend blijkt.

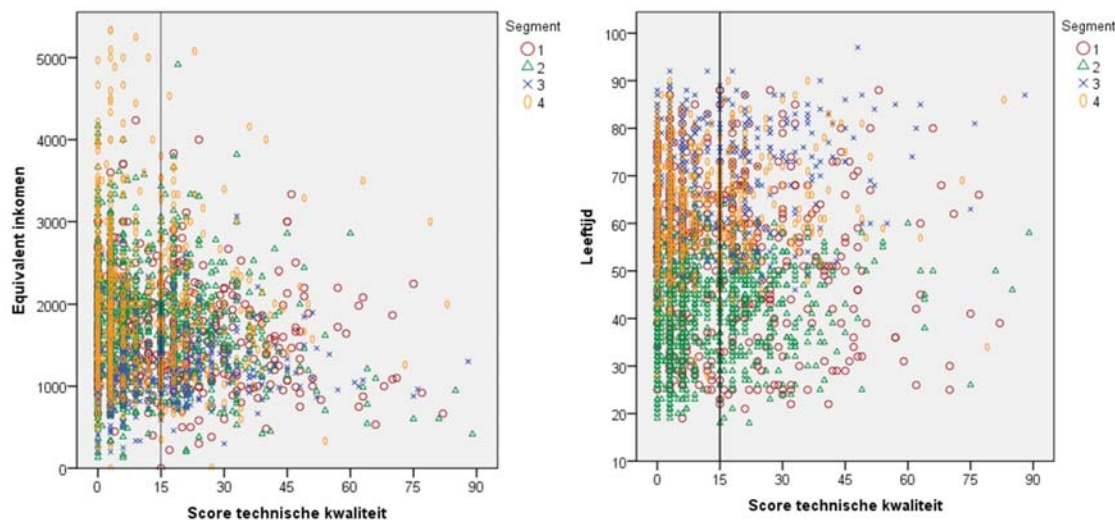
De verschillen inzake comfort en isolatie weerspiegelen zich ook in de (zelf geschatte) waarde van de woning. Deze bedraagt gemiddeld 261 250 euro in het eerste segment, 264 350 euro in het derde segment en afgerond 331 000 euro in segmenten 2 en 4.

Het aandeel bouwprojecten ligt het hoogst (47%) in het derde segment (oude eigenaars met een zwakker socio-economisch profiel). In het kwalitatief zwakkere eerste segment bedraagt het aandeel bouwprojecten maar 19%, terwijl het algemene aandeel bouwers 37% bedraagt.

Twee derden van de eigenaars heeft een renovatie uitgevoerd sinds 2002, waarvan de gemiddelde kostprijs 36 130 euro bedraagt. De prijs van deze renovatie ligt gemiddeld aanzienlijk hoger in segmenten 2 en 4, wat de segmenten zijn met de beste woningkwaliteit maar ook met het sterkste socio-economisch profiel (zie verder).

Onderstaande scatterplots tonen de spreiding van de observaties volgens het assenstelsel 'inkomen vs. technische score' (links) en 'leeftijd vs. technische score' (rechts). We zien duidelijk dat de rode cirkels van het eerste segment zich voor een groot deel aan de rechterkant van de 15-punten lijn bevinden van de technische score. Maar ook een aanzienlijk deel van de andere segmenten (circa 30%) valt aan de rechterkant van deze lijn die de woningen met ontoereikende technische kwaliteit onderscheidt. Voorts toont de linker figuur dat het eerste (rode) en derde (blauwe) segment algemeen beschouwd lagere inkomens kennen dan segmenten 2 (groen) en 4 (geel). De rechterfiguur toont dan weer dat segmenten 3 en 4 het overgrote deel van de oudere eigenaars bevatten.

Figuren 11 en 12 Segmenten eigendomsmarkt: scatterplots voor score technische kwaliteit vs. equivalent inkomen links) en score technische kwaliteit vs. leeftijd (rechts), Vlaanderen, 2013



4.1.3 Bewonerskenmerken segmenten eigendomsmarkt

De bewonerskenmerken (opgenomen in de clusteranalyse) van de 4 segmenten op de eigendomsmarkt zijn weergegeven in tabel 14. Wat de leeftijd van de referentiepersoon betreft kent segment 3 het oudste profiel. Maar liefst 67% is minstens 65 jaar terwijl de gemiddelde leeftijd uitkomt op 70. Ook in segment 4 zijn de ouderen oververtegenwoordigd. Bijna de helft is 65 of ouder en gemiddeld is men er 63 jaar. Het tweede segment kent daarentegen een oververtegenwoordiging van

de jongste groep terwijl de leeftijdsverdeling van het eerste segment aanleunt tegen de totaalverdeling.

Het vierde segment heeft het sterkste inkomensprofiel, met 43% dat tot het hoogste inkomensquintiel behoort. Ook het tweede segment kent relatief hoge inkomens terwijl het derde segment duidelijk het zwakste profiel kent. Een op vier valt er binnen het laagste inkomenssegment en het gemiddeld equivalent inkomen is er niet hoger dan 1 290 euro/maand. Het eerste segment - dat het zwakst scoort inzake woningkwaliteit - kent een inkomensverdeling die aansluit bij de totaalverdeling. Het gemiddeld equivalent inkomen ligt er ook maar 90 euro onder het totaalgemiddelde. In tegenstelling tot bij de private huurmarkt correleert de woningkwaliteit dus niet sterk met het inkomen op de eigenomsmarkt. Dit resultaat bevestigt eerdere conclusies op dit vlak door Heylen & Winters (2017).

Verder blijkt het aantal kinderen veel hoger te liggen in het tweede segment van gezinnen in goede woningen (gemiddeld 1,6) dan in de andere segmenten. Het opleidingsniveau tot slot ligt het laagst in het derde segment, met zelfs 37% dat hoogstens een diploma lager onderwijs heeft behaald. Dit resultaat hangt uiteraard samen het oude profiel van dit segment. Het algemene opleidingsniveau is gedurende de jongste decennia immers sterk gestegen.

Tabel B4 in bijlage geeft het resultaat weer voor enkele bewonerskenmerken die niet in de clusteranalyse waren opgenomen. De tabel toont dat het tweede segment voor 70% bestaat uit koppels met een kind, wat meer dan het dubbel is van het algemene cijfer (33%). Het aandeel alleenstaanden bedraagt in dit segment maar 6% wat geleid heeft tot de segment-benaming *'gezinnen in goede woningen'*.

Ongeveer 64% van de eigenaars geeft aan dat ze de huidige woning als hun definitieve woning zien. Voor het oudere derde segment loopt dit aandeel op tot 84%. Opvallend is dat slechts 1,4% van de eigenaars op zoek is naar een betere woning en maar 0,4% aangeeft dat de huidige woning een noodoplossing is. Ook in het minder kwaliteitsvolle eerste segment liggen deze cijfers laag. Ter vergelijking: op de private huurmarkt is 1 op 4 op zoek naar een betere woning en ziet 4% de huidige woning als een noodoplossing.

Tabel 14 Bewonerskenmerken van de segmenten op de eigendomsmarkt, variabelen opgenomen in cluster-analyse, Vlaanderen, 2013

	Segment 1 Minder kwaliteitsvolle woningen	Segment 2 Gezinnen in goede woningen	Segment 3 Oude eigenaars met zwakker SE-profiel	Segment 4 Oudere eigenaars met sterk SE-profiel	Totaal
Omvang segment (rij %)	18,3	37,3	24,7	19,7	100,0
<i>Leeftijd referentiepersoon (kolom %)</i> ***					
18-34	16,6	22,1	0,5	1,4	11,7
35-44	12,7	32,2	0,0	3,3	15,0
46-64	40,9	44,8	32,4	48,9	41,8
65 en ouder	29,8	0,9	67,1	46,5	31,5
Leeftijd referentiepersoon, in jaar (gemiddeld)	54,6 ^{al}	42,6 ^{al}	69,7 ^{al}	63,5 ^{al}	55,6
<i>Equivalent inkomensquintiel (kolom %)</i> ***					
1	14,0	12,3	25,4	9,3	15,2
2	19,4	10,0	33,2	11,7	17,8
3	22,7	18,8	25,0	16,0	20,5
4	25,0	30,3	13,0	20,3	23,1
5	18,9	28,6	3,4	42,8	23,4
Equivalent inkomen, in euro (gemiddeld)	1 634 ^{al}	1 794 ^{al}	1 290 ^{al}	2 219 ^{al}	1 724
Aantal kinderen (gemiddeld)	0,4 ^{al}	1,6 ^{al}	0,1 ^{1,2}	0,1 ^{1,2}	0,7
<i>Opleidingsniveau (kolom %)</i> ***					
Lager onderwijs	7,7	1,1	37,0	0,2	11,0
Lager middelbaar	23,8	6,3	45,1	2,2	18,3
Hoger middelbaar	35,4	37,5	17,9	35,7	31,9
Hoger onderwijs	31,5	54,2	0,0	56,8	37,2
Overige	1,5	0,9	0,0	5,1	1,6

N=3 339; χ^2 -test voor verschil tussen segmenten: *p<0,1, **p<0,05, ***p<0,01; n.s.: niet significant.

^{1,2,3,4,al}: gemiddelde verschil significant (T-test, $\alpha=0,5$) van gemiddelde voor het betreffende segment.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

4.1.4 Betaalbaarheid segmenten eigendomsmarkt

In tabel 15 wordt de betaalbaarheid voor de vier segmenten op de eigendomsmarkt nader belicht. De betaalbaarheid wordt uiteraard sterk beïnvloed door de aanwezigheid van een lopende hypothecaire lening. We zien dat in het (jongere) tweede segment nog 75% een lopende afbetaling kent, tegenover resp. maar 9% en 25% in het derde en vierde segment.

Op vlak van de woonquote blijkt het eerste segment het meest problematisch. Bijna 41% van de huishoudens met een lopende hypothecaire lening valt er boven de 30%-grens. In het derde segment - met het zwakste inkomensprofiel - is dit aandeel lager (25%). Voor deze groep liggen de vaste woonuitgaven (de afbetaling) dan ook gemiddeld lager dan in het eerste segment (410 versus 685 euro). Als we alle eigenaars in acht nemen - ook degenen die reeds afbetaald hebben - dan valt maar een klein aandeel van clusters drie en vier boven de 30%-grens inzake woonquote (resp. 2 en 4%).

Wat het resterend inkomen betreft oogt de situatie het minst goed voor segment 2. Van de eigenaars met een afbetaling houdt ongeveer 12% houdt niet voldoende over na de afbetaling om menswaardig te kunnen participeren aan de samenleving. Dit aandeel is zelfs hoger dan in het zwakkere derde segment (10%), voornamelijk omwille van de hoge woonuitgaven (gemiddeld 769 euro/maand). Gemiddeld ligt het (equivalent) resterend inkomen wel het laagst in het derde segment en het hoogst in het vierde segment.

Tot slot toont de tabel de resultaten voor de subjectieve betaalbaarheidsindicator. In het eerste segment geeft 7% aan minstens één keer een probleem te hebben gekend in het afgelopen jaar met de betaling van de vaste woonkost of de verbruikskosten. Dit is hoger dan in het derde segment, waar maar 3% een probleem heeft gekend. Dit lage aandeel in het derde segment is gerelateerd aan het lage percentage dat nog een afbetaling heeft lopen.

Tabel 15 Betaalbaarheidsindicatoren van de segmenten op de eigendomsmarkt, niet opgenomen in clusteranalyse, Vlaanderen, 2013

	Segment 1 Minder kwaliteitsvolle woningen	Segment 2 Gezinnen in goede woningen	Segment 3 Oude eigenaars met zwakker SE-profiel	Segment 4 Oudere eigenaars met sterk SE-profiel	Totaal
<i>Lopende afbetaling (%)</i>	47,8	75,4	9,2	25,4	
<i>Woonquote > 0,3 (%)</i>					
Alle eigenaars***	19,0	20,4	2,1	4,4	12,3
Afbetalende eigenaars***	40,6	27,4	24,6	18,1	28,9
<i>Woonquote, gemiddeld</i>					
Afbetalende eigenaars	28,5 ^{al}	24,7 ^{1,4}	22,8 ^{1,4}	18,9 ^{al}	24,7
<i>Resterend inkomen < RI-norm (%)</i>					
Alle eigenaars***	6,0	10,8	5,3	2,5	6,9
Afbetalende eigenaars***	7,4	11,7	9,8	3,0	9,8
<i>Equivalent resterend inkomen, gemiddeld in euro</i>					
Alle eigenaars	1 386 ^{al}	1 490 ^{al}	1 262 ^{al}	2 117 ^{al}	1 539
Afbetalende eigenaars	1 352 ^{al}	1 417 ^{al}	1 241 ^{al}	2 043 ^{al}	1 466
Bruto vaste woonuitgaven, voor afbetalende eigenaars gemiddeld in euro	685 ^{al}	769 ^{al}	410 ^{al}	566 ^{al}	711
<i>Problemen met betalen vaste woonkost of verbruikskosten in afgelopen jaar Alle eigenaars (kolom %)</i> ***					
Geen enkele keer	91,8	96,8	97,9	98,6	96,5
Een of meerdere keren	6,3	2,9	1,9	1,1	3,0
Elke maand opnieuw	1,9	0,3	0,1	0,3	0,5

^{1,4,al}: gemiddelde verschilt significant (T-test, $\alpha=0,5$) van gemiddelde voor het betreffende segment.

N=3 339; χ^2 -test voor verschil tussen segmenten: * $p<0,1$, ** $p<0,05$, *** $p<0,01$.

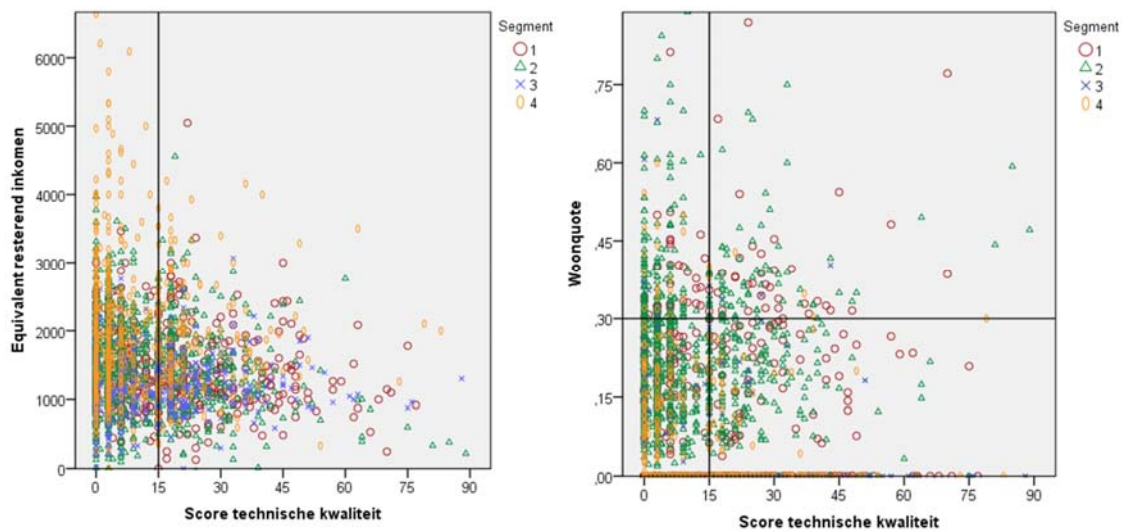
Bron: Grote Woononderzoek 2013

Figuren 13 en 14 tonen de samenhang tussen de betaalbaarheidsindicatoren en de technische woningkwaliteit voor de verschillende segmenten op de eigendomsmarkt. In de linker figuur wordt duidelijk dat een aanzienlijk deel van de eerste (rode) cluster een hoge woonquote combineert met een strafpuntenaantal boven 15. Van segmenten 3 en 4 valt maar een zeer beperkt deel in het problematische

rechter-boven vak. Het tweede segment kent een deel met een (te) hoge woonquote maar het grootste deel valt toch in het linker-beneden vak waar er zich geen problemen voordoen op vlak van kwaliteit en betaalbaarheid.

De rechterfiguur maakt duidelijk dat de combinatie van laag (equivalent) resterend inkomen en een hoge technische kwaliteitsscore (hoog strafpuntenaantal) eerder voorkomt in het eerste en derde segment. Opvallend is dat ook een (beperkt) deel van het sterkere tweede segment een laag resterend inkomen combineert met een slechte kwaliteitsscore. Zij hebben vermoedelijk een eerder dure woning gekocht (met bijhorende hoge afbetaling) en dienen de nodige basis-renovatiewerken nog uit te voeren.

Figuren 13 en 14 Segmenten eigendomsmarkt: scatterplots voor woonquote vs. score technische kwaliteit (links) en equivalent resterend inkomen vs. score technische kwaliteit (rechts)



4.1.5 Vergelijking segmenten van 2005 en 2013

Net als bij de clusteranalyse op basis van de Woonsurvey 2005 zijn in de segmentering gebaseerd op het GWO 2013 de eigenaars boven 45 jaar opgedeeld in een sterk en zwak socio-economisch segment, met een omvang die in dezelfde grootteorde valt. We maken een vergelijking van deze segmenten op basis van de labels die ze gekregen hebben in de clusteranalyses. Het betreft dus geen longitudinale analyse van groepen van woningen of huishoudens. Het 'zwakkere' segment onder de ouderen bedraagt 24,7% van de eigenaar-bewoners in 2013 tegenover 20,3% in 2005. Het socio-economisch sterkere segment kent een omvang van 23,2% tegenover 19,7% in 2005. We stellen vast dat er voor deze clusters een grote overeenkomst bestaat inzake demografische en socio-economische samenstelling tussen 2005 en 2013. Het is bijgevolg een interessant oefening om deze segmenten nader te vergelijken.

4.1.5.1 Bewonerskenmerken

In tabel 16 zien we dat voor het zwakkere derde segment (segment 4 in 2005) de gemiddelde leeftijd hetzelfde is in beide jaartallen (69 jaar). Ook de leeftijdsverdeling is niet significant verschillend. In het vierde segment (segment 5 in 2005) ligt de gemiddelde leeftijd iets hoger in 2013 (64 versus 60 jaar).

Wat de inkomensverdeling betreft blijkt het derde segment iets zwakker te zijn in 2013, met een hoger aandeel dat tot het laagste quintiel behoort (van 25 naar 36%). Het vierde segment is daarentegen iets

sterker op inkomensvlak in 2013. Het aandeel dat tot het hoogste quintiel behoort, bedraagt 43 i.p.v. 25%.

Op vlak van huishoudtype verschillen de segmenten niet significant tussen 2005 en 2013. Beide segmenten kennen een relatief hoog aandeel koppels zonder kind (tot bijna 6 op 10) en een eerder laag percentage eenoudergezinnen. Ook het gemiddeld aantal kinderen, dat 0,1 bedraagt, is hetzelfde in de twee segmenten.

De verdeling van de activiteitsstatus blijkt licht, maar significant verschillend tussen 2005 en 2013 voor beide segmenten. In 2013 valt het aandeel tewerkgestelden iets lager uit in de 2 segmenten. Het aandeel gezinshoofden dat ziek/arbeidsongeschikt is, is daarentegen even hoog, net zoals het percentage werklozen.

Tot slot ligt in zowel segment 3 als 4 het opleidingsniveau significant hoger in 2013. Dit resultaat is het gevolg van een cohorte-effect. Jongere geboortecohorten zijn immers hoger opgeleid.

Tabel 16 Bewonerskenmerken van de segmenten op de eigendomsmarkt, variabelen opgenomen in clusteranalyse, Vlaanderen, vergelijking 2005-2013

	Segment 3		Segment 4	
	Oude eigenaars zwakker SE-profiel		Oudere eigenaars sterk SE-profiel	
	2005 (segment 4)	2013	2005 (segment 5)	2013
Omvang segment (rij %)	20,3	24,7	23,2	19,7
Gewogen N	804	729	915	582
Bewonerskenmerken				
<i>Leeftijd referentiepersoon (kolom %)</i>		n.s.		***
18-34	0,0	0,5	6,0	1,4
35-44	0,7	0,0	7,4	3,3
46-64	31,5	32,4	47,9	48,9
65 en ouder	67,8	67,1	38,7	46,5
Leeftijd referentiepersoon (gemiddeld)	69,0	69,7	59,6	63,5
<i>Equivalent inkomensquintiel (kolom %)</i>		***		***
1	25,4	36,3	14,6	9,3
2	33,2	33,2	20,5	11,7
3	25,0	17,5	17,2	16,0
4	13,0	8,2	22,4	20,3
5	3,4	4,7	25,2	42,8
Aantal kinderen (gemiddeld)	0,1	0,1	0,1	0,1
<i>Huishoudtype (kolom %)</i>		n.s.		n.s.
Alleenstaand	32,8	31,3	26,3	29,5
Eenoudergezin	3,1	2,1	2,2	2,1
Koppel zonder kind	52,9	57,6	58,9	59,5
Koppel met kind(eren)	9,6	7,5	11,3	7,4
Andere	1,6	1,5	1,3	1,2
<i>Activiteitsstatus ref. (kolom %)</i>		***		***
Tewerkgesteld	13,8	8,8	40,7	32,6
(Brug)pensioen	76,6	77,4	52,2	58,6
Werkloos	2,5	1,5	2,5	2,2
Ziek/arbeidsongeschikt	5,2	4,5	2,8	2,9
Overige	1,9	7,8	1,6	3,6
<i>Opleidingsniveau ref. (kolom %)</i>		***		***
Lager onderwijs	58,8	37,0	4,2	0,2
Lager middelbaar	37,4	45,1	21,1	2,2
Hoger middelbaar	3,7	17,9	42,3	35,7
Hoger onderwijs	0,0	0,0	27,9	56,8

χ^2 -test voor verschil 2005-2013: *p<0,1, **p<0,05, ***p<0,01; n.s.: niet significant.

Bron: Grote Woononderzoek 2013, Le Roy et al. (2008)

4.1.5.2 Woningkenmerken

De verschillen inzake woningkenmerken tussen de clustering van 2005 en 2013 voor eigendomsmarkt-segmenten 3 en 4 is weergegeven in tabel 17. De fysische staat van beide segmenten blijkt dichter tegen elkaar te liggen in 2013. Er behoort immers geen enkele 'slechte' woning meer tot een van beide clusters. Opvallend is dat het aandeel 'goede' woningen in 2013 in het derde segment veel hoger ligt

dan in 2005 (94 versus 72%), terwijl er in segment 4 hiervoor geen verschil bestaat, met 92% goede woningen in 2013. In lijn met de toegenomen fysische staat, is ook de isolatiegraad hoger in 2013 voor elk isolatie-aspect. Het verschil is het grootst in het derde segment.

Ook inzake bouwperiode stellen we – logischerwijze - enkele verschillen vast. In 2013 ligt het aandeel woningen uit de periode 1971-2005 veel hoger in het derde segment (40 versus 26%). In het vierde segment is dit aandeel even hoog, met circa 50%. Zoals eerder besproken, treffen we in deze segmenten ook een significant percentage recent gebouwde woningen (na 2005) aan, vermoedelijk grotendeels bewoond door doorstromers.

Op vlak van woningtype zien we een opmerkelijke verschuiving. Het aandeel meergezinswoningen is quasi verdrievoudigd in het derde segment (tot een niveau van 15%), terwijl dit aandeel in het vierde segment verdubbeld is tot 21%. Hiermee samenhangend blijken beide segmenten ook meer 'stedelijk' te zijn in 2013. In segment 3 is het percentage wonend in regionaalstedelijk gebied dubbel zo hoog (11%) en het aandeel in grootstedelijk gebied toegenomen van 0,2 tot 8%. Ook in het vierde segment zien we een hoger aandeel in de grootsteden 2013 (22 tegenover 14%).

Tenslotte toont de tabel dat het aandeel bouwprojecten in 2013 lager ligt in het vierde segment dan in 2005 (39 versus 52%). Ook voor het derde segment ligt dit aandeel iets lager in 2013.

Tabel 17 Woningkenmerken van de segmenten op de eigendomsmarkt, Vlaanderen, vergelijking 2005-2013, bedragen in prijzen van 2013

	Segment 3		Segment 4	
	Oude eigenaars zwakker SE-profiel	Oudere eigenaars sterk SE-profiel		
	2005 (segment 4)	2013	2005 (segment 5)	2013
Omvang segment (rij %)	23,4	24,7	26,6	19,7
Gewogen N	804	729	915	582
Woningkenmerken				
<i>Fysische staat index (%)</i>		***		***
(Zeer) slecht	0,0	0,0	2,7	0,0
Matig	24,9	5,8	4,2	8,2
Goed	72,4	94,2	95,8	91,8
<i>Bouwperiode (kolom %)</i>		***		***
Voor 1945	23,7	21,1	10,8	17,7
1946-1960	24,3	14,9	16,8	13,7
1961-1970	26,9	18,8	22,7	16,2
1971-2005	26,1	40,1	49,7	48,6
2006 en later	0,0	5,1	0,0	3,8
Aantal kamers (gemiddeld)	6,2	5,9	6,4	6,7
<i>Woningtype</i>		***		***
Eengezinswoning	95,0	84,1	88,8	78,9
Meergezinswoning	5,0	14,8	11,2	21,1
<i>Graad van verstedelijking (kolom %)</i>		***		***
Platteland	29,1	23,9	10,4	9,4
Overgangsgebied	54,9	44,7	34,3	39,1
Kleinstedelijk gebied	10,8	12,9	18,0	10,5
Regionaalstedelijk gebied	5,0	10,8	23,7	19,0
Grootstedelijk gebied	0,2	7,7	13,6	22,0
<i>Isolatie volledig of gedeeltelijk aanwezig (%)*</i>				
Isolerend glas	77,2	88,7***	86,6	92,1***
Dakisolatie	55,3	76,0***	73,6	83,1***
Muurisolatie	28,9	50,2***	55,9	62,5**
Vloerisolatie	13,8	64,2***	30,4	73,8***
<i>Type eigenaar (kolom %)</i>				
Koopwoning (incl. nieuwbouwwoning)	49,2	48,4	48,2	55,7
Bouwproject	50,8	46,8	51,8	39,3
Woning volledig verkregen	-	4,8	-	5,0

χ^2 -test voor verschil 2005-2013: *p<0,1, **p<0,05, ***p<0,01; n.s.: niet significant.

Bron: Grote Woononderzoek 2013, Le Roy et al. (2008)

4.2 Segmenten eigendomsmarkt op basis van enkel woningkenmerken

4.2.1 Algemeen

Net als voor de private huurmarkt, hebben we ook voor de eigendomsmarkt een alternatieve clustering uitgewerkt op basis van enkel woningkenmerken. De variabelen die hierin werden opgenomen zijn de index fysische staat, het woningtype, de graad van verstedelijking, het aantal kamers, de (door de respondent) geschatte woningwaarde, de bouwperiode en de score voor de technische kwaliteit.

De analyse, op basis van 3 010 observaties, leverde 5 segmenten op waarvan de omvang en benaming zijn weergegeven in tabel 18. Er zijn 4 clusters van eengezinswoningen. De grootste, met een omvang van 38%, wordt gevormd door woningen in goede staat die voornamelijk in het buitengebied zijn gelegen. Een tweede clusters van 23% bestaat uit eengezinswoningen in minder goede staat. Voorts werd een kleiner segment van 7% onderscheiden met grote, duurdere eengezinswoningen als voornaamste kenmerken. Een vierde cluster, die 26% van de eigendomsmarkt bevat, bestaat uit goede eengezinswoningen met een stedelijke ligging. Tot slot werd er nog een cluster van appartementen in eerder goede (fysische staat) onderscheiden. Opvallend is dat de segmentering wel een aparte cluster van 'slechtere' eengezinswoningen opleverde maar niet van 'slechtere' appartementen. Het aandeel appartementen in slechte staat (4,4%) bleek dus te laag om een aparte cluster rond te vormen.

Tabel 18 Segmenten op de eigendomsmarkt, volgens woningkenmerken, Vlaanderen, 2013

Segment nr.	Benaming	% (gewogen)	N gewogen	N ongewogen
1	Eengezinswoningen in goede staat, in buitengebied	38,2	1 014	996
2	Eengezinswoningen in minder goede staat	23,1	612	716
3	Grote, duurdere eengezinswoningen	6,9	184	229
4	Eengezinswoningen in goede staat, met stedelijke ligging	16,3	432	764
5	Appartementen, in eerder goede staat	15,4	410	305

N=3 010.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

4.2.2 Woningkenmerken van de segmenten

Tabel 19 laat zien hoe de 5 segmenten volgens de alternatieve clustering van elkaar verschillen op de woningkenmerken. Vooreerst stellen we vast dat het woningtype een zeer grote impact heeft gehad bij de clustering. Segmenten 1, 2 en 4 kennen alleen eengezinswoningen, terwijl het derde segment een zeer beperkt aandeel meergezinswoningen telt (1,2%). Het vijfde segment bestaat daarentegen volledig uit appartementen.

Verder zien we dat segmenten 1, 3 en 4 nagenoeg enkel bestaan uit eengezinswoningen in goede fysische staat, met een structureel toereikende technisch kwaliteit, en een relatief goede isolatiegraad. Het verschil tussen segmenten 1 en 4 wordt gevormd door de ligging. In het eerste segment ligt 96% van de woningen in het buitengebied, waarvan circa 7 op 10 in het overgangsgebied. Daarentegen liggen alle woningen van segment 4 in stedelijk gebied, waarvan het overgrote deel (68%) in regionaal stedelijk en 22% in grootstedelijk gebied.

Het kleinere derde segment kan omschreven worden als een luxe-segment, met een gemiddelde woningwaarde van 674 280 euro en gemiddeld 9,6 kamers. Deze woningen zijn verspreid over alle gebiedstypes.

Het tweede segment wordt gevormd door eengezinswoningen die in minder goede staat verkeren. Bijna 3 op 10 kent een (zeer) slechte fysische staat, terwijl 68% ingedeeld wordt als 'matig'. Het gemiddeld aantal strafpunten (18) m.b.t. de technische kwaliteit ligt veel hoger dan in de andere segmenten en ook het aandeel woningen met een structureel ontoereikende technische kwaliteit valt eerder hoog uit (19%). De isolatiegraad binnen dit segment is ook minder hoog dan in de 4 andere segmenten. De geschatte woningwaarde ligt gemiddeld het laagst van de eengezinswoning-segmenten, maar het verschil met segment 4 blijft relatief beperkt (262 450 versus 284 490 euro).

Het vijfde segment telt enkel appartementen, die doorgaans (74%) in goede fysische staat verkeren. Toch blijkt 21% matig te zijn, en 5% (zeer) slecht inzake fysische staat. De gemiddelde score voor de technische kwaliteit (8) verschilt niet significant van segmenten 1,2 en 4, maar bedraagt minder dan de helft dan deze in het slechtere tweede segment. Ongeveer 17% van de appartementen is gebouwd na 2005, wat duidelijk meer is dan bij de eengezinswoningen waar segment 1 het hoogste aandeel heeft met 7,6%.

Tabel 19 Woningkenmerken van de segmenten op de eigendomsmarkt gebaseerd op enkel woningkenmerken, Vlaanderen, 2013

	Segment 1 Eengezinswoning in goede staat, in buitengebied	Segment 2 Eengezinswoning in minder goede staat	Segment 3 Grote, duurdere eengezinswoning	Segment 4 Eengezinswoning in goede staat, met stedelijke ligging	Segment 5 Appartementen in eerder goede staat
Omvang segment (rij %)	38,2	23,1	6,9	16,3	15,4
Gewogen N	1 014	612	184	432	410
<i>Woningtype (%) ***</i>					
Eengezinswoning	100,0	100,0	97,8	100,0	0,0
Meergezinswoning	0,0	0,0	1,2	0,0	100
<i>Fysische staat index (%)***</i>					
(Zeer) slecht	0,0	27,9	0,4	0,0	5,2
Matig	1,1	68,2	6,6	0,4	20,7
Goed	98,9	3,9	93,0	99,6	74,1
Score technische kwaliteit, gemiddeld	7,8 ²	18,5 ^{al}	8,0 ²	7,9 ²	8,2 ²
Technische kwaliteit ontoereikend (%)***	24,5	49,4	24,9	26,7	28,5
Technische kwaliteit structureel ontoereikend (%) ***	5,5	19,1	3,5	3,9	4,9
<i>Bouwperiode (kolom %)***</i>					
Voor 1945	12,4	36,0	12,7	21,7	4,9
1946-1960	10,5	23,0	12,2	17,3	8,5
1961-1970	11,3	16,8	11,4	15,7	20,7
1971-1980	17,7	14,0	17,5	17,9	14,4
1981-1990	17,2	6,8	14,4	10,1	5,9
1991-2005	23,2	2,9	24,5	12,8	28,2
Na 2005	7,6	0,4	7,4	4,5	17,2
Geschatte woningwaarde, gemiddeld in euro	317 810 ^{al}	262 450 ^{1,3,4}	674 280 ^{al}	284 490 ^{al}	249 160 ^{1,3,4}
Aantal kamers, gemiddeld in euro	6,4 ^{al}	6,7 ^{1,3,5}	9,6 ^{al}	6,6 ^{1,3,5}	5,6 ^{al}
<i>Graad van verstedelijking (%) ***</i>					
Platteland	27,6	10,2	11,4	0,0	1,3
Overgangsgebied	68,2	34,5	51,5	0,0	16,1
Kleinstedelijk gebied	4,2	6,7	12,7	9,4	11,5
Regionaalstedelijk gebied	0,0	30,9	19,2	68,5	39,0
Grootstedelijk gebied	0,0	17,7	5,2	22,1	32,1
<i>Isolatie volledig of gedeeltelijk aanwezig (%)</i>					
Isolerend glas***	94,3	86,7	96,5	94,8	91,8
Dakisolatie***	88,6	74,5	94,7	88,1	80,7
Muurisolatie***	69,5	43,5	77,9	59,0	67,5
Vloerisolatie***	51,0	27,9	66,8	40,1	56,7

χ^2 -test voor verschil tussen segmenten: *p<0,1, **p<0,05, ***p<0,01; n.s.: niet significant.

^{1,2,3,4,al}: gemiddelde verschilt significant (T-test, $\alpha=0,5$) van gemiddelde voor het betreffende segment.

N=3 010.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

4.2.3 Bewonerskenmerken van de segmenten

Bij deze structurele segmentering werd geen gebruik gemaakt van bewonerskenmerken. Toch is het nuttig om te bekijken in welke mate deze segmenten van elkaar verschillen inzake bewonersprofiel. De resultaten zijn weergegeven in tabel 20.

Op vlak van leeftijd zijn de verschillen gering. Wat hier opvalt, is dat het tweede segment - met de minst kwaliteitsvolle woningen - een oververtegenwoordiging kent van de jongste groep van 18 tot 34 jaar (18%). Een deel hiervan zal later nog overgaan tot grondige renovatie van de woning.

Ook op inkomensvlak verschillen de segmenten amper van elkaar, met uitzondering van het derde, duurdere, segment. Het minder goede tweede segment kent een inkomensverdeling die niet significant afwijkt van het eerste segment ($\chi^2=3,0$ met $p=0,55$) terwijl deze wel significant, maar beperkt afwijkt van het vierde segment ($\chi^2=10,5$ met $p=0,03$). Dit bewijst nog eens dat een mindere woningkwaliteit op de eigendomsmarkt amper of niet samenhangt met een lager inkomen, in tegenstelling tot op de private huurmarkt. Anderzijds zien we wel dat het hoogste inkomenskwintiel sterk oververtegenwoordigd is in het derde segment. De woningen in dit segment zijn niet van betere kwaliteit dan in segmenten 1 en 4 maar tellen gemiddeld 3 kamers meer en zijn bijgevolg veel duurder.

In lijn met de beperkte verschillen inzake leeftijds- en inkomensverdeling blijkt de verdeling van de activiteitsstatus niet sterk te variëren tussen de segmenten. Zo is het verschil niet significant tussen het minder kwaliteitsvolle segment 2 en segment 1 ($\chi^2=4,4$ met $p=0,35$) en ook niet significant tussen segment 2 en 4 ($\chi^2=5,3$ met $p=0,26$). De duurdere derde cluster telt wel relatief minder (brug)gepensioneerden en werklozen dan de andere clusters.

Wat het huishoudtype betreft onderscheidt het appartement-segment (cluster 5) zich duidelijk van de 4 andere. Het aandeel alleenstaanden ligt er veel hoger (37%), terwijl koppels met kinderen er ondervertegenwoordigd zijn. Het duurdere derde segment kent daarentegen een relatief laag aandeel alleenstaanden en eenoudergezinnen.

Tabel 20 Bewonerskenmerken van de segmenten op de eigendomsmarkt gebaseerd op enkel woningkenmerken, Vlaanderen, 2013

	Segment 1 Eengezins- woning in goede staat, in buitengebied	Segment 2 Eengezins- woning in minder goede staat	Segment 3 Grote, duurdere eengezins- woning	Segment 4 Eengezins- woning in goede staat, met stedelijke ligging	Segment 5 Appartementen in eerder goede staat	Totaal
Omvang segment (rij %)	38,2	23,1	6,9	16,3	15,4	100
Gewogen N	1 014	612	184	432	410	2 652
<i>Leeftijd ***</i>						
18-34	12,3	18,6	8,7	9,7	12,0	13,0
35-44	14,9	18,1	15,8	14,8	16,3	15,9
45-64	43,5	35,3	53,8	47,3	42,4	42,8
65 en ouder	29,3	27,9	21,7	28,2	29,3	28,3
<i>Eq. inkomensquintiel ***</i>						
1	14,8	14,0	12,3	14,7	8,7	13,5
2	17,2	20,4	9,7	13,7	18,2	17,1
3	19,8	20,2	14,2	25,1	21,3	20,7
4	24,2	23,7	24,5	21,4	23,1	23,5
5	23,9	21,6	39,4	25,1	28,7	25,3
<i>Huishoudtype ***</i>						
Alleenstaand	13,8	26,0	8,1	16,2	37,2	20,2
Eenoudergezin	4,5	5,7	2,7	5,3	5,1	4,9
Koppel zonder kind	40,9	28,3	29,7	38,1	39,9	36,6
Koppel met kind(eren)	38,6	35,3	56,2	37,9	15,4	35,4
Andere	2,2	4,7	3,2	2,5	2,4	3,2
<i>Activiteitsstatus ***</i>						
Tewerkgesteld	52,9	55,4	59,0	50,5	49,4	53,0
(Brug)pensioen	36,3	32,7	25,7	37,9	41,3	35,7
Werkloos	2,2	2,9	1,1	1,6	2,2	2,2
Ziek/arbeidsongeschikt	2,6	3,6	1,6	3,7	3,4	3,1
Overige	6,1	5,4	12,6	6,3	3,7	6,0

χ^2 -test voor verschil tussen segmenten: *p<0,1, **p<0,05, ***p<0,01; n.s.: niet significant.

N=3 010 (ongewogen).

Bron: Grote Woononderzoek 2013

5. Transitie tussen segmenten en deelmarkten

Onze studie is niet longitudinaal van opzet, waardoor we niet konden onderzoeken of de huishoudens uit de clusteranalyse van 2005 zich nog in dezelfde segmenten of deelmarkten bevinden, en of ze naar een ander segment/deelmarkt zijn verschoven. In deze paragraaf beschrijven we een aantal mogelijke transitieën en - indien voorhanden - bieden we hiervoor verklaringen en cijfergegevens.

De private huurmarkt kent gemiddeld de kortste woontijd van de deelmarkten (9 jaar)² en hiermee samenhangend het hoogste aandeel jaarlijkse verhuizingen. Van de private huurders uit het tweede segment, met een sterk profiel en wijd verspreide wens om eigenaar te worden, kunnen we aannemen dat een substantieel aandeel de stap naar een eigen woning 8 jaar later reeds heeft gezet.

Daarnaast kunnen we er ook van uitgaan dat een bepaald percentage van de gezinnen uit het derde - zwakkere - huursegment 'opgeschoven is' naar het eerste of tweede segment. Een derde van dit zwakkere segment in 2005 was maximum 34 jaar, 12% werkloos en bijna de helft had geen partner. Het vinden van werk, een gestegen inkomen of relatievorming kan deze huishoudens helpen een meer kwaliteitsvolle woning op de private huurmarkt te vinden. Door de nieuwbouwactiviteit op de huurmarkt en de toegenomen omvang van deze deelmarkt zijn er betere, maar duurere huurwoningen beschikbaar. De omvang van de groep die 'doorstroomt' op de huurmarkt kunnen we echter niet inschatten. In 2013 blijkt de woontijd in het derde segment aanzienlijk korter dan in het tweede segment (5 versus 9 jaar), terwijl de gemiddelde leeftijd iets hoger ligt. Dit wijst erop dat deze groep relatief sneller verhuist. De vraag is evenwel in welke mate deze frequentere verhuisbewegingen gepaard gaan met een inkomensstijging en betere woningkwaliteit.

Het is uiteraard ook mogelijk dat er huishoudens uit de sterkere segmenten 1 en 2 in het zwakkere derde segment terecht komen. Werkloos worden, het verlies van een partner of een relatiebreuk kunnen bijdragen aan zulk een transitie. Het GWO wees uit dat voor 7% van de verhuizingen binnen de huursector een (echt)scheiding het belangrijkste verhuismotief is. Voor een verhuis van de eigendoms- naar de huurmarkt bleek een (echt)scheiding zelfs in 4 op 10 gevallen het belangrijkste verhuismotief (Pannecoucke & De Decker, 2015).

Voor de transitie van eigenaar naar private huurder zijn er in deze studie cijfers besproken (zie tabel B2 in bijlage). Zoals vermeld kent vooral het eerste 'oudere' huursegment een hoog aandeel huishoudens dat voorheen eigenaar was (36%). Voor het tweede en derde segment liggen deze aandelen aanzienlijk lager, met resp. 16 en 10%.

Ook voor de transitie van huurder naar eigenaar zijn in onze studie cijfers opgenomen (tabel B4 in bijlage). Het aandeel dat zijn vorige woning huurde, blijkt het hoogst (57%) in het minder kwaliteitsvolle eerste eigenaarssegment, maar dit percentage ligt niet veel hoger dan het algemene cijfer voor de eigendomsmarkt (52%). In elk van de 4 segmenten op de eigendomsmarkt bleek circa 1 op 5 te zijn verhuist uit de ouderlijke woonst, dus zonder een tussenfase op de huurmarkt.

Segmenten 3 en 4 op de eigendomsmarkt, met een hoog aandeel oudere eigenaars, bevatten resp. 17 en 10% woningen die gebouwd zijn na 2005. Zoals aangegeven, is dit een indicatie dat een deel van de huishoudens op latere leeftijd nog verhuist naar een recent gebouwde woning. Voor een (aanzienlijk) deel zal deze groep bestaan uit doorstromers die ook al eigenaar waren van hun vorige woonst. Het aandeel doorstromers bedraagt ongeveer 30% in zowel segment 3 als 4. Het aandeel dat tevoren huurder was, bedraagt in deze segmenten resp. 45 en 51%.

² Eigenaar-bewoners kennen een gemiddelde woontijd van 23 jaar en sociale huurders van 12,5 jaar (GWO; Winters et al., 2015).

Daarnaast zijn er de verhuisstromen van en naar de sociale huisvesting, die we in deze studie niet onderzocht hebben. Uit de Steunpunt-studie op basis van VMSW-data blijkt dat in de periode 2008-2013 jaarlijks tussen 7 000 en 8 000 nieuwe sociale huurders instromen, en dat er tussen 6 000 en 7 000 uitstromen. Tussen 2006 en 2013 zijn er 7 800 huurders bijgekomen. Het inkomen van deze nieuwe sociale huurders is relatief laag en is ook aanzienlijk lager dan dat van de zittende huurders. Degenen die de sociale huursector verlaten, hebben dan weer doorgaans hogere inkomens. Van deze groep behoort in 2012 45% tot het laagste inkomensquintiel terwijl dat voor de instromers 74% is. In de periode 2008-2012 blijken deze aandelen vrij stabiel en is er dus geen indicatie van een sterker of zwakker wordend profiel van in- of uitstromers (Heylen, 2016a). Het lagere inkomen van de instromende sociale huurders doet vermoeden dat het vooral de private huurders zijn uit het derde segment die deze overstap maken. Van huursegmenten 1 en 2 behoort immers slechts een minderheid tot het eerste inkomensquintiel (resp. 18 en 6%), terwijl dat aandeel oploopt tot 47% in het derde huursegment.

Een longitudinale studie op basis van de EU-SILC wees uit dat van de huishoudens die in de periode 2004-2006 uit de Vlaamse sociale huursector verhuisden, 81% naar een private huurwoning trok en 19% eigenaar werd (Heylen, 2012). Slechts 1 op 5 van de uitstromende sociale huurders behoort tot inkomensquintielen 3 tot 5 volgens de VMSW-cijfers. We kunnen dus stellen dat de uitstromers die op de private huurmarkt terecht komen, grotendeels in segmenten 1 en 3 belanden en in mindere mate in het sterkere tweede huursegment.

Tot slot zijn er ook de nieuwkomers op de woningmarkt die een rol spelen. Zij bepalen mee de vraag naar (bijkomende) woongelegenheden. Een recente studie op basis van GWO-data wees uit dat 4,65% van de huishoudens in Vlaanderen in 2013 een referentiepersoon heeft met een migratie-achtergrond en sinds 2000 is toegekomen in België. Dit komt neer op afgerond 125 000 huishoudens die tussen 2000 en 2013 zijn ingestroomd op de woningmarkt. De studie toont dat hiervan 52% op de private huurmarkt terecht is gekomen, wat neerkomt op 65 000 extra huurders. Verder blijkt 28% van deze migranten eigenaar te zijn in 2013, en 19% sociale huurder. Een derde van deze recente migranten staat ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woning. Het aandeel woningen in (zeer) slechte staat volgens de synthese-index ligt relatief hoog in deze groep (17%) en het aandeel met een woonquote boven 30% is hoog (44%), wat doet vermoeden dat de recente migranten oververtegenwoordigd zijn in het derde huursegment (Van den Broucke et al., 2015).

6. Besluit

6.1.1 Algemeen

De woningmarkt vormt geen uniform geheel. Er bestaan verscheidene deelmarkten en segmenten, met elk hun specifieke kenmerken. Een woningmarktsegment wordt vaak gedefinieerd als een groep woningen die redelijk dichte substituten zijn voor elkaar, maar eerder slechte substituten voor woningen in een ander segment (Grigsby et al., 1987; Bourassa et al., 1999). In deze studie hebben we getracht deze segmenten voor Vlaanderen in kaart te brengen op basis van een empirische benadering. Voor de eigendomssector en private huurmarkt apart werden er cluster-analyses uitgevoerd met data van het GWO 2013 om de segmenten af te bakenen, op basis van een set relevante karakteristieken. In onze basis-segmentering werd ervoor gekozen om zowel structurele kenmerken als bewonerskenmerken op te nemen. Voor de sociale huursector hebben we geen segmentering uitgevoerd. De werking van deze sector wordt sterk gestuurd vanuit het beleid (bv. inkomensgrenzen en sterk gereguleerde huurbepaling), waardoor het niet relevant is om marktsegmenten af te bakenen.

De cluster-techniek zorgt ervoor dat homogene groepen worden gevormd op basis van een algoritme dat de nabijheid tussen de observaties berekent voor een set van kenmerken. Tegelijkertijd zorgt de techniek ervoor dat de gevormde clusters onderling zo sterk mogelijk van elkaar verschillen. Het voordeel van een empirische cluster-analyse - t.o.v. het gebruik van vooraf gedefinieerde indelingen - is dat ook niet evidente verbanden gedetecteerd kunnen worden en dat het aantal segmenten relatief beperkt en overzichtelijk blijft.

In Vlaanderen werden reeds meerdere studies uitgevoerd waarin woningmarktsegmenten werden afgebakend. Zo werden op basis van de Volkstelling 1991 (Kesteloot et al., 1999) en Socio-economische enquête (SEE) 2001 (Vanneste et al., 2007) a priori indelingen opgesteld op basis van structurele kenmerken. Ook werden op basis van de SEE 9 ruimtelijke segmenten onderscheiden met een empirische methode, waarbij gelijkende gemeenten qua woning- en socio-economisch profiel samen werden gevoegd (Vanneste et al., 2007). De meest recente oefening werd uitgevoerd op basis van data van de Woonsurvey 2005. Le Roy et al. (2008) gebruikten een empirische methode om huishoudens te clusteren volgens een set van zowel 4 structurele kenmerken als bewonerskenmerken en 1 ruimtelijke variabele. De clusteranalyse leverde 3 segmenten op voor de private huurmarkt en 5 voor de eigendomsmarkt. Naar deze indelingen - vooral degene voor de private huurmarkt - werd sindsdien in onderzoek en in beleidskringen dikwijls gerefereerd. Daarom, en omwille van de meerwaarde van de empirische benadering t.o.v. de ex ante opdeling, werd in voorliggende studie gebruik gemaakt van een identieke methode, zowel inzake op te nemen variabelen als clusteringstechniek ('twostep'). Op deze manier wilden we achterhalen in hoeverre deze segmenten in 2013 nog bestaan en in welke mate hun samenstelling en omvang is gewijzigd. Uit het GWO 2013 bleek immers dat er zich meerdere evoluties hebben voltrokken op de woningmarkt tussen 2005 en 2013, zoals de aangroei van de private huurmarkt, de stijgende woonquote van private huurders, de toename van meergezinswoningen, of de verbetering van de fysische staat en isolatiegraad van de huur- en eigendomswohnungen (Winters et al., 2015). Mogelijk hebben deze evoluties zich niet (even sterk) in alle segmenten voorgedaan.

6.1.2 Segmentering private huurmarkt

De basis-segmentering voor de private huurmarkt anno 2013 (GWO) leverde drie duidelijk onderscheiden segmenten op, die qua omvang en samenstelling sterk lijken op de segmenten uit 2005 (Woonsurvey). We hebben daarom beslist de segmenten met eenzelfde benaming te vergelijken, om tot nieuwe inzichten te komen m.b.t. verschuivingen op de huurmarkt. Het betreft echter geen longitudinale analyse van een groep woningen of huishoudens.

Zo vinden we in 2013 een eerste segment van 'oude huurders in goede woningen' dat 35% van de private huurmarkt beslaat. De bewoners binnen dit segment zijn voor twee derden gepensioneerd en kennen een inkomensprofiel dat relatief zwak is, wat gerelateerd is aan het gedaalde inkomen na pensionering. De fysische staat is in dit segment duidelijk beter dan in 2005, toen dit segment nog de benaming 'oude huurders in *redelijk* goede woningen' meekreeg. Hiermee samenhangend is het inkomensprofiel iets sterker geworden en ligt het opleidingsniveau hoger in 2013. Circa 4 op 10 van de private huurwoningen gebouwd na 2005 behoort tot dit segment, wat erop wijst dat een aanzienlijk deel van de huishoudens in Vlaanderen op latere leeftijd verhuist naar een nieuwbouwwoning op de huurmarkt. Het aandeel meergezinswoningen binnen dit segment blijft voorts stabiel op 80%. In dit 'oudere' segment valt de woonquote relatief hoog uit, maar toch blijven de aangegeven betalingsproblemen zeer beperkt. Het besteedbaar inkomen is voor deze groep immers niet de enige indicatie van de financiële situatie. Een deel van deze groep beschikt over een aanzienlijk vermogen, aangezien een derde tevoren eigenaar was. In vergelijking met 2005 gaat de betaalbaarheid niet sterk achteruit. De gemiddelde huurprijs ligt aanzienlijk hoger in 2013 (+20%) maar ook het inkomen ligt hoger dan in het gelijknamige segment in 2005.

De clusteranalyse voor 2013 leverde een tweede segment op van 'jonge welgestelde huishoudens in goede woningen' met een aandeel op de private huurmarkt van 35%. In 2005 vonden we een segment met een grotendeels zelfde samenstelling dat ongeveer even groot was. In dit sterkere segment is de helft jonger dan 35, een grote meerderheid tewerkgesteld en behoort de meerderheid tot de 2 hoogste inkomensquintielen. Amper 1 op 10 geeft aan dat de huidige woning een definitieve is. Uit dit profiel kunnen we afleiden dat een groot deel van dit segment zich in een overgangsfase bevindt naar een eigendoms woning. De wens om eigenaar te worden is er ook nadrukkelijk aanwezig, net zoals in 2005. Qua woningkenmerken is dit segment sinds 2005 vooral gewijzigd op vlak van woningtypologie. In 2013 is twee derden reeds een meergezinswoning. Ondanks de vaststelling dat 60% van de recente nieuwbouw (na 2005) tot dit segment behoort, blijkt de fysische staat niet significant beter dan in het gelijknamige segment in 2005. Verder kent de betaalbaarheid een status quo. De gemiddelde huur is immers niet toegenomen terwijl ook de verdeling naar inkomensgroepen stabiel is gebleven.

Tot slot bestaat er ook in 2013 een zwakker derde segment op de private huurmarkt, waar een zwakker socio-economisch profiel gecombineerd wordt met een minder goede woningkwaliteit. Opvallend is dat de omvang van dit zwakkere segment amper gewijzigd is op acht jaar tijd, met 29% in 2013 tegenover 31% in 2005. Dit segment kent een oververtegenwoordiging van lage inkomens, werklozen en zieke/arbeidsongeschikte referentiepersonen. Het aandeel buitenlanders ligt in 2013 duidelijk hoger dan in 2005, met circa 1 op 5. De fysische staat en het isolatieniveau van de woningen in dit segment scoren in 2013 niet beter dan in het gelijknamige segment in 2005. Ongeveer 4 op 10 verkeert zelfs in slechte fysische staat. Van de woningen gebouwd sinds 2005 behoort geen enkele tot het derde segment, wat erop wijst dat (duurdere) nieuwbouw op de private huurmarkt zich vooral richt op de hogere inkomens. Verder ligt één derde van de woningen in dit segment in grootstedelijk gebied, wat iets meer is dan in 2005. De stijging van het aandeel meergezinswoningen op de private huurmarkt laat zich het sterkst voelen in dit derde segment, met een toename van 35 tot 66%. Het is dus voornamelijk in dit segment dat eengezinswoningen uit de huurmarkt verdwenen.

Een belangrijke vaststelling is dat het inkomensprofiel in het derde segment zwakker is dan in de segmentering van 2005. Dat de lage inkomens in toenemende mate de minst kwaliteitsvolle woningen betrekken, blijkt ook uit een extra analyse met een a priori indeling van fysische staat naar inkomen. De verklaring voor de gestegen samenhang tussen inkomen en kwaliteit of 'polarisering' ligt vermoedelijk bij het toegenomen aandeel woningen op de private huurmarkt dat in goede staat verkeert. Deze woningen zijn grotendeels te duur voor de lage inkomensgezinnen, waardoor een grotere groep in competitie treedt voor de woningen in het afnemende middensegment (in matige staat). Het aandeel woningen in slechte fysische staat is immers gelijk gebleven. Zo vonden we dat de huurprijs tussen 2005 en 2013 met 14% toenam voor woningen in matige fysische staat, terwijl er geen significante

stijging werd waargenomen voor de woningen in goede en slechte staat. Deze evolutie zorgt er vermoedelijk voor dat de laagste inkomens enkel nog in het laagste marktsegment op kwaliteitsvlak terecht kunnen.

Vergelijken we de huurprijzen voor de drie gelijknamige segmenten van de clusteranalyses tussen 2005 en 2013, dan blijkt in segment 1 de huurprijs gemiddeld duidelijk hoger te liggen in 2013 (+20%). Maar ook voor het zwakkere derde segment ligt de gemiddelde huur 7% hoger, uitgedrukt in prijzen van 2013. Voor het eerste segment is dit een logische evolutie aangezien de kwaliteit er toegenomen is. De hogere prijs in het zwakste segment kan echter niet aan een kwaliteitsverbetering gelinkt worden.

De combinatie van een zwakker geworden inkomensprofiel en een licht gestegen huur zorgt ervoor dat de betaalbaarheid in het derde huursegment sterker onder druk komt te staan. De gemiddelde woonquote bedraagt reeds 34% in 2013, terwijl het resterend inkomen significant lager ligt dan in 2005. Dit hangt onder meer samen met een minder grote tevredenheid en een groter aandeel dat zijn woning als een tijdelijke oplossing ziet.

Er werd naast deze basis-segmentering ook een alternatieve clusteranalyse uitgewerkt met enkel woningkenmerken en één ruimtelijke variabele. Dit gaf een uitkomst van 5 segmenten: 3 die voornamelijk uit appartementen bestaan en 2 gevormd door eengezinswoningen. Het appartement-segment met woningen in minder goede staat bevat 11,5% van de private huurwoningen, terwijl het minder kwaliteitsvolle eengezinswoning-segment 8,7% omvat. Samengeteld behoort dus circa 20% tot een minder kwaliteitsvol segment volgens deze benadering. Dit is aanzienlijk minder dan in de basis-segmentering waar een zwakker segment van 29% werd onderscheiden (segment 3). Het verschil komt voort uit de opname van de indicator voor de technische kwaliteit in de alternatieve segmentering. Deze werd in de eerste segmentering niet opgenomen opdat de analyse identiek zou zijn aan deze van de studie van Le Roy et al. (2008). Het aandeel dat slecht/matig scoort op zowel deze indicator als op de index voor de fysische staat ligt lager dan het aandeel dat enkel slecht/matig scoort op de synthese index.

6.1.3 Segmentering eigendomsmarkt

De clusteranalyse voor de eigendomsmarkt kende 4 duidelijk onderscheiden segmenten als uitkomst. Eén segment, dat circa 18% van eigendomsmarkt omvat, bestaat uit minder kwaliteitsvolle woningen. Kenmerkend aan dit eerste segment is dat bijna alle woningen in slechte fysische staat hiertoe behoren en dat er amper woningen onder vallen die gebouwd zijn na 2005. Het eerste segment scoort ook het zwakst op vlak van comfort en isolatieniveau. Het inkomensprofiel van dit segment is eerder gemiddeld, wat erop wijst dat er op de eigendomsmarkt geen samenhang bestaat tussen inkomen en kwaliteit zoals dat het geval is op de private huurmarkt. Dit resultaat bevestigt eerdere cijfers op basis van het GWO (Van den Broeck, 2016). Van de 4 eigendomssegmenten, staat de betaalbaarheid het sterkt onder druk in dit eerste segment, met 4 op 10 afbetalende eigenaars die boven de 30% grens uitkomen inzake woonquote.

Een tweede cluster, met 37% van de eigendomswoningen, bestaat uit gezinnen (met kinderen) in goede woningen. Het merendeel van de woningen gebouwd na 2005 behoort tot dit segment (70%), dat voornamelijk bestaat uit relatief grote woningen in goede fysische staat met een hoog isolatieniveau. In dit segment vinden we het laagste aandeel meergezinswoningen terug (10%). Op bewonersvlak wordt dit segment gekenmerkt door een jong leeftijdsprofiel, een hoog aandeel tewerkgestelden en een hoog aandeel gezinnen met kind(eren). De betaalbaarheidsproblemen zijn er eerder beperkt, ook al kunnen de hoge woonuitgaven in bepaalde gevallen leiden tot een laag resterend inkomen.

Verder leverde de clusteranalyse nog twee 'oudere' segmenten op m.b.t. het bewonersprofiel. Ongeveer een vierde van de eigendomswoningen valt onder de noemer 'oude eigenaars in een goede woning met een zwakker socio-economisch profiel'. Dit derde segment wordt gekenmerkt door een

goede woningkwaliteit, een gemiddeld hoge leeftijd (70 jaar) en een relatief zwak socio-economisch profiel. Van de 4 segmenten ligt het gemiddeld (equivalent) inkomen er het laagst. Omdat 9 op 10 huishoudens de hypothecaire lening reeds heeft afbetaald, komen er echter weinig betaalbaarheidsproblemen voor. Het aandeel bouwprojecten ligt het hoogst in dit segment (bijna 5 op 10). Verder behoort 17% van de eigendomswoningen gebouwd na 2005 tot dit segment, wat erop wijst dat een deel van de ouderen op latere leeftijd nog verhuist naar een recent gebouwde woning, die mogelijk beter aangepast is aan de fysieke noden. Deze groep zal voor een groot deel bestaan uit 'doorstromers' of eigenaars die voordien reeds eigenaar waren. De derde cluster bestaat voor 30% uit doorstromers.

Het vierde segment tot slot bevat 20% van de eigendomswoningen en wordt omschreven als 'oudere eigenaars in goede woningen met een sterk socio-economisch profiel'. Ook hier ligt de gemiddelde leeftijd vrij hoog (64 jaar) maar het socio-economisch profiel is beduidend sterker dan in het derde segment. 43% behoort er zelfs tot het hoogste inkomensquintiel. Men is binnen dit segment over het algemeen hoog opgeleid, terwijl er amper gezinnen met kinderen voorkomen. Deze zijn doorgaans al thuis vertrokken. De woningen in dit segment zijn voor 80% eengezinswoningen, zijn relatief groot en van goede kwaliteit. Voorts behoort 1 op 10 van de eigendomswoningen gebouwd na 2005 tot dit vierde segment, wat aanduidt dat ook dit segment een deel doorstromers bevat op oudere leeftijd, die mogelijk verhuizen naar een beter aangepaste woning. Net zoals het derde segment, bestaat dit segment voor 30% uit doorstromers.

De clusteranalyse van de eigendomswoningen op basis van de Woonsurvey 2005 leverde geen 4 maar 5 segmenten op. Een vergelijking van de profielen wees uit dat enkel de twee 'oudere' clusters ook in de studie van 2008 (Le Roy et al.) op een gelijkaardige wijze naar voor kwamen. De woningen met huishoudens onder 46 jaar werden in de nieuwe cluster-analyse dus op een andere wijze van elkaar gescheiden en geclusterd. Wat hier de oorzaak van is, is moeilijk te achterhalen. Er werd alleszins zoveel als mogelijk getracht de methode van de vorige studie te kopiëren. De vergelijking van de clusters doorheen de tijd werd aldus beperkt tot segmenten 3 en 4.

Wat opviel is dat voor het derde segment, met oude eigenaars die een zwak socio-economisch profiel kennen, de fysische staat duidelijk beter scoort in 2013, dat het aandeel meergezinswoningen 3 keer hoger ligt (15%) en dat relatief meer woningen in grootstedelijk gebied liggen. Het vierde segment, dat oudere huishoudens bevat met een sterker socio-economisch profiel, kende reeds een goede woningkwaliteit in 2005. Maar ook hier ligt het aandeel meergezinswoningen 2 keer hoger in 2013 (20%) en is het aandeel in grootstedelijk gebied beduidend toegenomen. Tot slot blijkt het aandeel bouwprojecten in dit vierde segment lager te liggen in 2013, wat in lijn ligt met de algemene trend in Vlaanderen.

Aanvullend werd er ook voor de eigendomsmarkt een alternatieve segmentering uitgewerkt, met een clusteranalyse die enkel woningkenmerken (en 1 ruimtelijk kenmerk) in rekening nam. Deze analyses kende 5 segmenten als uitkomst: 4 met quasi enkel eengezinswoningen en 1 dat alleen uit appartementen bestaat. De segmenten van eengezinswoningen verschilden voornamelijk inzake kwaliteit en ruimtelijke dimensie van elkaar. Eén kleiner segment van 7% kon omschreven worden als een luxesegment met grote, duurder eengezinswoningen. We vonden dat deze segmenten zich echter niet sterk onderscheidden van elkaar op de bewonerskenmerken, wat ze minder beleidsrelevant maakt dan de hoger beschreven basis-segmentering.

Wat de empirische methode van segmentering betreft, kunnen we concluderen dat deze zijn meerwaarde heeft. De clusters worden op zulke manier samengesteld dat ook samenhangen aan het licht komen die niet voor de hand liggen, terwijl het aantal clusters overzichtelijk blijft. M.b.t. de opvolging van trends doorheen de tijd is de conclusie gemengd. Voor de private huurmarkt bleek de clustering in zulke mate overeen te komen met deze volgens de Woonsurvey 2005 dat een opvolging van elke van de drie clusters mogelijk bleek. Interessante verschuivingen kwamen hierbij aan het licht. Deze gelijkaardige clustering is echter niet gegarandeerd bij een empirische benadering, zoals bleek voor de

analyse van de eigendomsmarkt. Om evoluties doorheen de tijd op te volgen, zijn a priori segmenteringen meer accuraat maar hiermee verkrijgt men snel een hoog aantal segmenten als men meerdere variabelen wenst op te nemen. Eerdere a priori indelingen voor Vlaanderen gebeurden bv. op basis van maar 2 of 3 kenmerken, wat een beperking is.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 SEGMENTEN PRIVATE HUURMARKT

Tabel B1 Woningkenmerken van de segmenten op de private huurmarkt, variabelen niet opgenomen in clusteranalyse, Vlaanderen, 2013

	Segment 1 Oude huurders in goede woningen	Segment 2 Jonge, welgestelde huishoudens in goede woningen	Segment 3 SE zwakke huurders in slechte woningen	Totaal
Woningkenmerken				
<i>Woningtype (kolom %)</i> ***				
Eengezinswoning	20,2	30,8	34,2	28,0
Appartement	74,1	65,9	62,1	67,7
Studio/kamer	5,7	3,3	3,7	4,3
<i>Graad van verstedelijking (kolom %) ***</i>				
Platteland	15,1	8,8	14,7	12,8
Overgangsgebied	23,9	31,8	18,8	25,2
Kleinstedelijk gebied	21,1	13,3	14,3	16,4
Regionaalstedelijk gebied	18,4	17,3	20,2	18,5
Grootstedelijk gebied	21,5	28,8	32,0	27,1
<i>Comfortindicator (kolom %)</i> ***				
Geen klein comfort	4,2	0,3	1,2	1,9
Klein comfort	19,1	24,6	35,4	25,8
Middelmatig comfort of beter	76,7	75,1	63,4	72,2
<i>Technische kwaliteit ontoereikend (%)</i> ***	40,3	35,0	70,0	52,9
<i>Technische kwaliteit structureel ontoereikend (%)</i> ***	15,9	12,1	37,9	21,0
Score technische kwaliteit (gemiddeld)	11,5 ³	11,4 ³	28,0 ^{1,2}	16,3

χ^2 -test voor verschil tussen segmenten: *p<0,05, **p<0,05, ***p<0,01; n.s.: niet significant.

^{1,2,3,4,5,al}: gemiddelde verschilt significant (T-test, $\alpha=0,5$) van gemiddelde voor het betreffende segment.

N=683.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Tabel B2 Bewonerskenmerken van de segmenten op de private huurmarkt, variabelen niet opgenomen in clusteranalyse, Vlaanderen, 2013

	Segment 1 Oude huurders in goede woningen	Segment 2 Jonge, welgestelde huishoudens in goede woningen	Segment 3 SE zwakke huurders in slechte woningen	Totaal
<i>Activiteitsstatus ref. *** (kolom %)</i>				
Tewerkgesteld	18,1	83,1	59,9	53,3
(Brug)pensioen	63,6	5,7	5,5	26,2
Werkloos	7,2	3,9	12,9	7,7
Ziek/arbeidsongeschikt	9,3	3,0	12,9	8,1
Overige	1,8	4,2	8,8	4,7
<i>Nationaliteit (kolom %)**</i>				
Belg	97,0	88,8	79,1	88,9
Niet-Belg, EU-burger	2,4	5,7	8,1	5,2
Niet-EU	0,6	5,4	12,8	5,9
<i>Huishoudtype (kolom %)**</i>				
Alleenstaand	63,9	41,8	29,8	46,1
Eenoudergezin	5,4	4,2	11,8	6,9
Koppel zonder kind	25,3	25,8	14,7	22,4
Koppel met kind(eren)	3,9	25,5	32,7	19,9
Andere	1,5	2,7	11,0	4,7
<i>Opvatting over de woning (kolom %)**</i>				
Definitieve woning	43,4	9,4	5,1	20,2
Woning past best bij huidige levensfase	26,2	48,8	22,8	33,2
Woning voor nog een 'hele tijd'	18,7	16,4	15,1	16,8
Tijdelijke oplossing, op zoek naar betere	9,6	23,0	45,6	24,8
Woning is een noodoplossing	1,8	2,4	9,6	4,3
Woonduur (gemiddeld in jaar)	8,9 ³	9,4 ³	5,1 ^{1,2}	8,6
<i>Statuut vorige woning (kolom %)</i>				
Huurder	58,6	51,3	71,9	60,7
Eigenaar	35,6	15,9	9,5	20,2
Ouderlijk huis	0,9	29,6	15,6	15,5

χ^2 -test voor verschil tussen segmenten: *p<0,05, **p<0,05, ***p<0,01; n.s.: niet significant.

^{1,2,3,4,5,al.}: gemiddelde verschilt significant (T-test, $\alpha=0,5$) van gemiddelde voor het betreffende segment.

N=683.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

BIJLAGE 2 SEGMENTEN EIGENDOMSMARKT

Tabel B3 Woningkenmerken van de segmenten op de eigendomsmarkt, variabelen niet opgenomen in clusteranalyse, Vlaanderen, 2013

	Segment 1 Minder kwaliteitsvolle woningen	Segment 2 Gezinnen in goede woningen	Segment 3 Oude eige- naars met zwakker SE-profiel	Segment 4 Oudere eige- naars met sterk SE-profiel	Totaal
Woningkenmerken					
<i>Woningtype (kolom %)</i> ***					
Eengezinswoning	81,2	88,7	84,1	78,9	84,2
Appartement	16,8	9,7	14,8	20,6	14,4
Studio/kamer	2,0	1,6	1,1	0,5	1,4
<i>Comfortindicator (kolom %)</i> ***					
Geen klein comfort	3,0	0,5	2,1	1,2	1,5
Klein comfort	24,4	7,7	21,6	12,6	15,0
Middelmatig comfort of beter	72,7	91,9	76,3	86,1	83,5
<i>Isolatie volledig of gedeeltelijk aanwezig (%)</i>					
Isolerend glas	79,3	95,3	88,7	92,1	89,9
Dakisolatie	64,0	92,3	76,0	83,1	81,4
Muurisolatie	37,5	73,7	50,2	62,5	59,1
Vloerisolatie	52,5	77,5	64,2	73,8	68,8
Waarde van de woning, gemiddeld in euro	261 250 ^{2,4}	331 300 ^{1,3}	264 350 ^{2,4}	331 900 ^{1,3}	303 000
Technische kwaliteit ontoereikend (%)***	51,9	26,5	32,6	27,0	32,6
Technische kwaliteit structureel ontoe- reikend (%)***	20,8	5,2	7,9	5,9	8,8
Score technische kwaliteit (gemiddeld)	18,1 ^{al}	9,0 ¹	10,7 ¹	8,9 ¹	11,0
<i>Type eigenaar (kolom %)</i>					
Koopwoning (incl. nieuwbouwwoning)	72,2	61,1	48,4	55,7	58,9
Bouwproject	19,2	37,5	46,8	39,3	36,9
Woning volledig verkregen	8,6	1,4	4,8	5,0	4,3
Gerenvoerd sinds 2002 (%)	65,5	70,9	56,5	67,7	65,5
Kostprijs renovatie, gemiddeld in euro	26 950 ^{2,4}	47 250 ^{al}	22 300 ^{2,4}	39 900 ^{al}	36 150

χ^2 -test voor verschil tussen segmenten: *p<0,05, **p<0,05, ***p<0,01; n.s.: niet significant.

^{1,2,3,4,al}: gemiddelde verschilt significant (T-test, $\alpha=0,5$) van gemiddelde voor het betreffende segment.

N=3 339.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Tabel B4 Bewonerskenmerken van de segmenten op de eigendomsmarkt, variabelen niet opgenomen in clusteranalyse, Vlaanderen, 2013

	Segment 1 Minder kwaliteitsvolle woningen	Segment 2 Gezinnen in goede woningen	Segment 3 Oude eigenaars met zwakker SE-profiel	Segment 4 Oudere eigenaars met sterk SE-profiel	Totaal
<i>Lopende afbetaling (kolom %)</i> ***					
Ja	47,8	75,4	9,2	25,4	44,1
Nee	52,2	24,6	90,8	74,6	55,9
<i>Activiteitsstatus ref. (kolom %)</i> ***					
Tewerkgesteld	48,3	86,4	8,8	32,6	49,6
(Brug)pensioen	38,0	3,6	77,4	58,6	39,0
Werkloos	4,2	2,6	1,5	2,2	2,5
Ziek/arbeidsongeschikt	5,0	1,7	4,5	2,9	3,3
Overige	4,4	5,7	7,8	3,6	5,6
<i>Nationaliteit (kolom %)</i> ***					
Belg	98,3	93,9	99,5	97,3	96,8
Niet-Belg, EU-burger	1,5	3,8	0,4	2,2	2,2
Niet-EU	0,1	2,3	0,1	0,5	1,0
<i>Huishoudtype (kolom %)</i> ***					
Alleenstaand	36,7	5,8	31,3	29,5	22,4
Eenoudergezin	5,2	8,2	2,1	2,1	4,9
Koppel zonder kind	34,7	11,9	57,6	59,5	36,8
Koppel met kind(eren)	20,5	70,0	7,5	7,4	33,2
Andere	3,0	4,1	1,5	1,2	2,7
<i>Opvatting over de woning (kolom %)</i> ***					
Definitieve woning	57,2	51,3	84,0	71,6	64,4
Woning past best bij huidige levensfase	30,3	40,4	9,8	21,1	27,2
Woning voor nog een 'hele tijd'	8,7	6,3	4,4	5,8	6,2
Tijdelijke oplossing, op zoek naar betere	2,4	1,5	1,5	0,2	1,4
Woning is een noodoplossing	0,9	0,2	0,0	0,7	0,4
Woonduur (gemiddeld in jaar)	24,0 ^{al}	13,2 ^{al}	34,0 ^{al}	27,1 ^{al}	23,1
<i>Statuut vorige woning (kolom %)</i> ***					
Huurder	57,2	54,5	45,4	50,9	52,0
Eigenaar	17,9	22,5	29,3	31,4	25,1
Ouderlijke huis	22,1	21,4	21,5	15,0	20,3

χ^2 -test voor verschil tussen segmenten: *p<0,05, **p<0,05, ***p<0,01; n.s.: niet significant.

^{al}: gemiddelde verschilt significant (T-test, $\alpha=0,5$) van gemiddelden voor alle andere segmenten.

N=3 339.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Tabel B5 Eigendomsstatuut naar graad van verstedelijking, Vlaanderen, vergelijking 2005-2013

	Eigenaars		Private huurders		Sociale huurders	
	2005	2013	2005	2013	2005	2013
<i>Graad van verstedelijking (kolom %)</i>		n.s.		n.s.		n.s.
Platteland	13,5	14,5	9,2	9,7	10,5	10,4
Overgangsgebied	45,3	43,7	28,8	26,9	28,2	22,7
Kleinstedelijk gebied	11,1	11,2	14,8	17,2	11,6	16,3
Regionaalstedelijk gebied	13,3	14,0	20,0	20,0	19,1	22,0
Grootstedelijk gebied	16,8	16,6	27,3	26,6	30,6	28,6
Totaal	100	100	100	100	100	100
N	3 870	7 560	864	1 561	263	622

χ^2 -test voor verschil 2005-2013: n.s.: niet significant.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Tabel B6 Evolutie van de gemiddelde huurprijs volgens indeling fysische staat (synthese-index), private huurmarkt, Vlaanderen, in prijzen van 2013, vergelijking 2005-2013

	2005	2013	Procentueel verschil
<i>Fysische staat index</i>			
Goed	559	581 ^{n.s.}	+3,9%
Matig	485	554 ^{***}	+14,2%
(Zeer) slecht	488	506 ^{n.s.}	+3,7%
Totaal	520	562	+8,1%
N	843	1 489	

T-test voor verschil 2005-2013: n.s.: niet significant, *** p<0,01.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Referenties

- Adair A.S., Berry J.N. & W.S. McGreal (1996), Hedonic modelling, housing submarkets and residential valuation, *Journal of Property Research*, Vol. 13(1), pp. 67-83.
- Bacher J., Wenzig K. & M. Vogler (2004), *SPSS TwoStep Cluster - a First Evaluation*, Arbeits- und Diskussionspapiere 2004-2, 2.
- Billiet J. & Waeghe H. (2005), *Een samenleving onderzocht. Methoden van sociaal-wetenschappelijk onderzoek*. Uitgeverij De Boek: Antwerpen.
- Bourassa, S.C., Hamelink F., Hoesli M., MacGregor B.D. (1999), Defining Housing Submarkets, *Journal of Housing Economics*, Vol. 8, pp. 160-183.
- Bourassa, S.C., Hoesli M. & V.S. Peng (2003), Do housing submarkets really matter?, *Journal of Housing Economics*, Vol. 12, pp. 12-28.
- Ceulemans W. & Verbeeck G. (2015), *Grote Woononderzoek 2013. Deel 6. Energie*, Steunpunt Wonen, Leuven, 48 p.
- Chen Z., Cho S., Pudyal N. & R.K. Roberts (2009), Forecasting Housing Prices under Different Market Segmentation Assumptions, *Urban Studies*, Vol. 46(1), pp. 167-187.
- Everitt B.S., Landau S., Leese M. (2001), *Cluster analysis, fourth edition*, Arnold, London.
- Day, B. (2003), *Submarket identification in property markets: a hedonic housing price model for Glasgow*. Working Paper. The Center for Social and Economic Research on the Global Environment, School of Environmental Science, University of East Anglia, UK.
- Dunse N., Leishman C. & Watkins C. (2002), Testing for the Existence of Office Sub-markets: a Comparison of Evidence from Two Cities, *Urban Studies*, Vol. 39 (3), pp. 483-506.
- Heylen K. (2012), *De evolutie van de woonsituatie in Vlaanderen. SILC-gegevens voor de periode 2004-2009*, Steunpunt Wonen, Leuven, 46 p.
- Heylen K. (2015), *Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid*, Steunpunt Wonen, Leuven, 60 p.
- Heylen K. (2016a), *In en uit de sociale huisvesting. De dynamiek in kaart gebracht*, Steunpunt Wonen, Leuven, 78 p.
- Heylen K. (2016b), *Starters op de eigendomsmarkt. Evolutie tussen 2003 en 2013*, Steunpunt Wonen, Leuven, 44 p.
- Heylen K. & Winters S. (2017), *Inkomensvoorwaarde bij de instrumenten van het Vlaamse woonbeleid*, Steunpunt Wonen, Leuven, 93 p.
- Islam K.S. & Asami Y. (2009), Housing market segmentation: A review, *Review of urban and regional development studies*, Vol. 21 (2), pp. 93-109.
- Le Roy M., Debusschere E., Heylen K., Vandorpe L. & B. Vandekerckhove (2008), Onderzoek naar woningmarktsegmenten, *Steunpunt Ruimte en Wonen*.
- Pannecoucke I. & De Decker P. (2015), *Grote Woononderzoek 2013. Deel 7. Woontevredenheid en woongeschiedenis*, Steunpunt Wonen, Leuven, 63 p.
- Van den Broeck K. (2015), *Grote Woononderzoek. Deel 4. Woningkwaliteit en renovatie: resultaten op basis van de vragen aan bewoners*, Steunpunt Wonen, Leuven, 98 p.

- Van den Broucke S., Heylen K. & Wets J. (2015), *Woonsituatie van personen met een migratieachtergrond in Vlaanderen*, Steunpunt Inburgering en Integratie, 81 p.
- Vanderstraeten L. & Ryckewaert M. (2015), *Grote Woononderzoek 2013. Deel 3. Technische woningkwaliteit*, Steunpunt Wonen, Leuven, 109 p.
- Vanderstraeten L., Vanneste D. & Ryckewaert M. (2016), *Grote Woononderzoek 2013. Transitie en continuïteit in het Vlaamse woonmodel. Trends in woningtypologie, grootte en -bezetting tussen 2001 en 2013*, Steunpunt Wonen, Leuven, 81 p.
- Van Diepen A. & Arnoldus M. (2003), De woonvraag in de vraaggestuurde markt; bouwstenen uit het woonmilieuanalyse- en leefstijlenonderzoek. DGW/NETHUR partnership programme.
- Vanneste D., Thomas, I. & L. Goossens (2007), *Woning en woonomgeving in België*, FOD Economie en Statistiek & FOD Wetenschapsbeleid, Brussel, 201 p.
- Vastmans F. (te verschijnen), *Regionale differentiatie maximale verkoopwaarden. In het stelsel van bijzondere sociale leningen en de erkende kredietmaatschappijen*, Steunpunt Wonen, Leuven.
- Watkins C.A. (2001), The definition and identification of housing submarkets, *Environment and Planning A*, Vol. 33, pp. 2235-2253.
- Winters S., Ceulemans W., Heylen K., Pannecoucke I., Vanderstraeten L., Van den Broeck K., De Decker P., Ryckewaert M. & Verbeeck G. (2015), *Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld*, Steunpunt Wonen, Leuven, 99 p.
- Winters S. (2016), *Een nieuwe rol voor de private huur. Deel 1: Beknopte schets van de problematiek*, Steunpunt Wonen, Leuven, 44 p.



Het Steunpunt Wonen is een samenwerkingsverband van de KU Leuven, de VUB, de Universiteit Antwerpen en de TUDelft (Nederland).

Binnen het Steunpunt verzamelen onderzoekers van verschillende wetenschappelijke disciplines objectieve gegevens over de woningmarkt en het woonbeleid. Via gedegen wetenschappelijke analyses wensen de onderzoekers bij te dragen tot een langetermijnvisie op het Vlaamse woonbeleid.

Het Steunpunt Wonen wordt gefinancierd door het Vlaamse Gewest.